DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 grudnia 2021 r.

Poz. 12257

Podpisany przez:
Slawomir Ryszard Parys
Data: 2021-12-27 14:12:53

UCHWAŁA NR 281/LI/2021
RADY GMINY STAROŹREBY

z dnia 13 grudnia 2021 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały 184/XXXV/2020 Rady Gminy Staroźreby z dnia 12 października 2020 r.Rada Gminy Staroźreby stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźrebyoraz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1.Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni ok. 500ha w obrębach geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub

2) różnych zasadach zagospodarowania;

3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

10) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

5) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej

6) klasy techniczne dróg.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;

2) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) **-** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) **–** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

7) **zabudowie kubaturowej -** należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;

8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:

a) handel detaliczny, gastronomia,

b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,

c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,

d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,

e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,

f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

9) **uciążliwości obiektów i urządzeń -** należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;

2) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolem **MNU;**

4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US;**

5) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone symbolem **PU**

6) tereny obsługi produkcji rolniczej oznaczone symbolem **RU;**

7) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **Z**;

8) tereny stacji wodociągowej oznaczone symbolem **W;**

9) tereny eksploatacji kopalin oznaczone symbolem **PE;**

10) tereny urządzeń odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki oznaczone symbolem **ES;**

11) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL;**

12) tereny dróg publicznych i poszerzeń dróg w klasach:

a) drogi zbiorczej – **KDZ,**

b) drogi lokalnej – **KDL**,

c) drogi dojazdowe – **KDD**.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;

2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;

3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego lub zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt oraz biogazowni,

b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;

2) maksymalna ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;

3) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, nadwodnych w granicach ciągu ekologicznego;

4) tereny wzdłuż rzeki Płonki oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. Teren narażony jest na zalanie - głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5 - 2 m, obowiązuje m.in.;

a) zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska,

b) zakaz zabudowy kubaturowej;

5) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;

6) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych na terenach Z i w granicach ciągu ekologicznego;

7) czynna ochrona ekosystemów łąkowych;

8) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w granicach ciągu ekologicznego;

9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

10) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;

11) ograniczenie nawożenia azotowego, w tym gnojowicą, do terenów 2R i wielkości zgodnych z przepisami odrębnymi nie powodujących degradacji gleb;

12) zakaz nawożenia gnojowicą na terenach Z, ZL, a na terenach 1R w granicach ciągu ekologicznego;

13) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

14) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

15) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

16) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;

17) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

1) młyn na działce Nr ewid. 74 w miejscowości Bylino ujęty w GEZ;

2) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 5 (AZP 48-57/18);

3) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 4 (AZP 48-57/17);

4) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 3 (AZP 48-57/16);

5) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 6 (AZP 48-57/20)

6) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 7 (AZP 48-57/21);

7) stanowisko archeologiczne Bylino nr 8 (AZP 48-57/19);

8) stanowisko archeologiczne Bylino nr 7 (AZP 48-57/15);

9) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 16 (AZP 48-58/24);

10) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 10 (AZP 48-58/12);

11) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 17 (AZP 48-58/26);

12) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 11 (AZP 48-58/13);

13) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 12 (AZP 48-58/14);

14) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 4 (AZP 48-58/4);

15) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 13 (AZP 48-58/15),

16) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 14 (AZP 48-58/16);

17) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 5 (AZP 48-58/5);

18) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 6 (AZP 48-58/6);

19) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 15 (AZP 48-58/17);

20) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 7 (AZP 48-58/7);

21) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 1 (AZP 49-58/37);

22) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 2 (AZP 49-58/40);

23) stanowisko archeologiczne Nowa Wieś nr 9 (AZP 48-58/2);

24) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Sarzyn nr 8 (AZP 48-57/22);

25) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 6 (AZP 48-57/9);

26) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 1 (AZP 48-57/1);

27) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 5 (AZP 48-57/8);

28) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 3 (AZP 48-57/6);

29) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 2 (AZP 48-57/5);

30) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Żochowo nr 5 (AZP 48-57/2);

31) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Nowa Wieś nr 10 (AZP 48-58/3);

32) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Rogowo Falęcin nr 8 (AZP 48-58/8)..

2. W stosunku do wymienionego w ust. 1 pkt 1 obiektu obowiązuje:

1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;

   a) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, dewastacją oraz prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych,

   b) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej od obiektu w odległości 20m od obiektu, w której obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Dla wymienionych w ust. 1 pkt 2-23 stanowisk archeologicznych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w odległości 150 m od stanowiska.

1) W granicach stanowisk i strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust. 1 pkt 24-32 i w ust. 3 obowiązuje:

a) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,

b) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;

4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o lokalne i indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej lub szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz ścieków na oczyszczalnię w Staroźrebach.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linia napowietrzna WN 110kV, linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn-0,4kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych z możliwością do wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;

3) dla linii napowietrznych 110kV i 15kV obowiązują strefy ochronne (pasy technologiczne) w odległości 11 m i 7 m od osi linii w każdą stronę, w strefie obowiązuje:

a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed odziaływaniem pola elektromagnetycznego,

b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;

2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;

3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;

4) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne – rowy melioracyjne i zdrenowane grunty - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;

3) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

4) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **KDZ**- tereny komunikacji kołowej, poszerzenie dróg powiatowych Nr 2923W i Nr 2924W w klasie zbiorczej:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **KDL**- tereny komunikacji kołowej, drogi i poszerzenia dróg w klasie lokalnej:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych

3) **KDD**- tereny komunikacji kołowej, drogi i poszerzenia dróg w klasie dojazdowej:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.

1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ**, **KDD**;

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

15. **1.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
- na terenach usługowych i produkcyjnych - 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,

4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

a) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU, 1MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo - usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, rzemieślniczych, obsługi rolnictwa oraz w zakresie sportu i rekreacji na terenie 1MNU, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,48;

5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizacje funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;

8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;

9) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1 pkt 1;

10) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;

11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 9 m;

2) geometria dachów budynków o nachyleniu połaci 5-45°.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) minimalna powierzchnia działki– 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2.**

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą;

5. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,48;

5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;

7) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w zakresie usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;

8) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;

9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;

10) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1 pkt 1, na terenie RM_1 dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt do obsady 210DJP;

11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

6. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;

3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;

4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;

5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m^2**.**

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa, usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,48;

5) ograniczenie rozbudowy istniejących budynków inwentarskich do obsady 40DJP, zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich;

6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 9m, budowli bez ograniczeń,

2) dachy budynków o nachyleniu połaci 15-45°.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi

2) minimalna szerokość frontu działki 25 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m^2.**

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno - usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty składowe i magazynowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,9;

5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji, zakaz rozbudowy obiektów z zakresu chowu i hodowli zwierząt;

6) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy;

7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; obowiązuje § 7 ust. 1 pkt. 1a;

9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;

10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;

11) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie akustycznej;

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 12 m, wysokość budowli do 20 m;

2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta;

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 10 m.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m^2.**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - eksploatacja kopalin,

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,12;

5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

6) dopuszcza się wydobywanie kopalin wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2 ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000 m^3;

7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu **PE**;

8) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;

9) na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne;

10) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;

11) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;

12) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;

13) ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;

15) możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

16) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

17) pozostałe kierunki zagospodarowania zgodnie z założeniami do projektu zagospodarowania złoża.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem;

2. **Zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;

3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;

4) zakaz realizacji budynków gospodarczych służących produkcji rolniczej (w tym inwentarskich) i obsłudze rolnictwa oraz budynków mieszkalnych na terenie **1R**;

5) zakaz realizacji budynków inwentarskich na terenie **2R** w odległości mniejszej niż 500 m od terenów zabudowy mieszkaniowej;

6) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej na terenie **2R** związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Staroźreby, na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;

7) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:

a) stosowanie materiałów naturalnych,

b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,

c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;

8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;

10) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;

12) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

13) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100kW) opartych na odnawialnych źródłach energii związanych z gospodarstwem rolnym, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

14) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

15) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1 pkt 1;

16) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. **Zasady kształtowania zabudowy**:

1) maksymalna wysokość obiektów do 9 m;

2) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług sportu i rekreacji (sportowych, rekreacyjnych, turystycznych) związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, ścieżki rowerowe, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzona.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

4) dopuszcza się organizację imprez masowych;

5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

6) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2 m wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego zielenią izolacyjną - wysoką i niską;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej;

8) intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,3;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy**:

1) maksymalna wysokość obiektów do 9m, maksymalna wysokość budowli sportowych wg przepisów normatywnych;

2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych** - 2000 m^2**.**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rekreacji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;

2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;

3) zakaz zabudowy kubaturowej;

4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

5) zakaz nawożenia azotowego;

6) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

7) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;

8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;

9) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;

10) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;

11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;

12) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

13) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

14) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone dojazdy;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,

4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,

6) dopuszcza się realizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków - do 7 m,

2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych - do 13 m,

3) szerokość elewacji frontowej budynków do 20 m,

4) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 15-40°.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi**.**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i przeznaczone do zalesienia (zalesień);

2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;

3) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;

4) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;

5) zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się utrzymanie istniejącego młyna ujętego w GEZ;

6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

7) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;

8) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **ES,** ustala się:

1) funkcję podstawową – tereny urządzeń odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki,

2) funkcje uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej,

3) zakaz realizacji innych funkcji za wyjątkiem użytkowania rolniczego.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;

2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80%;

5) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych, placów serwisowo-montażowych i dróg technicznych;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów i budynków związanych z obsługą techniczną inwestycji.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość obiektów do 5 m,

2) geometria dachów – kąt nachylenia połaci do 20°.

4. **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**:

1) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości :

1) dla terenów MNU i 1MNU 15 %;

2) dla terenów PU 10%

3) dla pozostałych terenów 0%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

§ 24. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Kinalski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo Falęcin

RYSUNEK PLANU
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 281/LI/2021
Rady Gminy Starszeiwy
z dnia 13 grudnia 2021 r.

SKALA 1:2000

N
ZL
1R
2R
RM
Z
MNU
1MNU
Wp
RU
US
PU
PE
ES
ZL
RM
2R
1R
MNU
1MNU
Wp
ZL
RM
2R
1R
Z
ZL
RM
2R
1R
Z
ZL
RM
2R
1R
Z

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 281/LI/2021

Rady Gminy Staroźreby

z dnia 13 grudnia 2021 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nierucho-mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho-mości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 281/LI/2021 z dnia 13 grudnia 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględ-niona	uwaga nie-uwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nie-uwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.11.2021r	Tomasz Matczak Żochowo Stare 19	- Dopuszczenie na terenach 2R o przeznaczeniu rolniczym realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt ,	Tereny oznaczone 2R	przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem, zakaz realizacji budynków inwentarskich na terenie 2R w odległości mniejszej niż 500 m od terenów zabudowy		+		+	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby „*w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje zakaz sytuowania obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach hodowlanych w odległości mniejszej niż 500m od terenów istniejącej i wyznaczonych terenów potencjalnej zabudowy mieszkaniowej*”

			- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% działki budowlanej, - ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do odległości 50m od granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,		mieszkaniowej, - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej, - ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko		+ +		+ +	Wskaźniki zagospodarowania terenu określono odnosząc się do propozycji w Studium *„wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0.4, max. % zabudowy działki – 50%”* Zapis o ograniczeniu uciążliwości wynika z ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo Ochrony Środowiska, Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisuje się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym możliwy jest zapis o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wynikający z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.	22.11.2021r	Marek Jędrzejczak Żochowo Stare 8	Zaliczyć działkę Nr ewid. 81 w obrębie Sarzyn do terenów 2R - dopuszczenie na terenach 2R o przeznaczeniu rolniczym realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt, - zmiana zasad zagospodarowania terenów 2R poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% działki budowlanej,	Dz. Nr ewid. 81 w obrębie Sarzyn Tereny oznaczone 2R	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi, 1R tereny rolnicze + obiekty i urządzenia związane z rolnictwem, ZL teren lasu Z – teren zieleni naturalnej przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem, zakaz realizacji budynków inwentarskich na terenie 2R w odległości mniejszej niż 500 m od terenów zabudowy mieszkaniowej, - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni		+		+	Część działki oznaczona RM funkcjonuje w strukturze wykształconej jednostki osadniczej wzdłuż drogi powiatowej, pozostała zgodnie z ustaleniami Studium związana jest z doliną Płonki jako ciąg ekologiczny Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby „*w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje zakaz sytuowania obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach hodowlanych w odległości mniejszej niż 500m od terenów istniejącej i wyznaczonych terenów potencjalnej zabudowy mieszkaniowej*” Wskaźniki zagospodarowania terenu określono

					działki budowlanej, - ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko					odnosząc się do propozycji w Studium *„wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0.4, max. % zabudowy działki – 50%”* Zapis o ograniczeniu uciążliwości wynika z ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo Ochrony Środowiska (dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem instalacji art. 144), Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zapisuje się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym możliwy jest zapis o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wynikający z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia

										ludzi.

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

……..

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 281/LI/2021

Rady Gminy Staroźreby

z dnia 13 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: lokalnych KDL, dojazdowych KDD oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów oraz lokalizacji nowych dróg (do realizacji przyjęto część dróg po analizie potencjalnych realizacji zabudowy na terenach przylegających do dróg i możliwości finansowych gminy) – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 155.000,-zł.

2. budowa i urządzenie dróg (dotyczy części dróg dojazdowych przy terenach MNU) – koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 207 500,-zł. Realizacja według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem,

3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 252.000,-zł. Realizacja według potrzeb**.**

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2036 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.