



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia piątek, 10 kwietnia 2020 r.

Poz. 4538

### UCHWAŁA NR 138/XXVII/2020 RADY GMINY STAROŻREBY

z dnia 23 marca 2020 r.

#### **w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra**

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 2019r., poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 293) oraz Uchwały Nr 162/XXIX/2017 Rady Gminy Starożreby z dnia 29 listopada 2017r. Rada Gminy Starożreby stwierdza:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starożreby oraz uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 2. 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 155ha w obrębach geodezyjnych Dłużniewo Duże, Dłużniewo Małe, Goszczyno Górne, Góra Nowa, Marychnów, Przedbórz.

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 różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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) 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 funkcję inną 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) **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. o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem **UP**;

- 5) tereny zabudowy obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego oznaczone symbolem **UPT**;
- 6) tereny eksploatacji kopalni oznaczone symbolem **PE**;
- 7) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 8) tereny zieleni oznaczone symbolem **Z**;
- 9) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;
- 10) tereny wód powierzchniowych **Ws**;
- 11) tereny dróg publicznych w klasach:
  - a) drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego - **KDGP**,
  - b) drogi lokalnej - **KDL**,
  - c) dróg dojazdowych - **KDD**.

## **Ogólne ustalenia Planu**

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### 1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji,
- 2) nakazuje się stosowanie w budownictwie dla budynków mieszkalnych, form architektonicznych o stonowanej kolorystyce 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) prowadzenie robót eksploatacji kopalni z zachowaniem pasów ochronnych wzdłuż dróg, granic sąsiednich działek;
- 5) 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. Na terenach objętych Planem ustala się następujące zasady realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju:

- 1) zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;
- 2) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu za wyjątkiem terenów PE;
- 3) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem UPT;
- 5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 7) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;

- 8) zakłady i instalacje stwarzające zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowych ustala się lokalizować w określonej w odrębnych przepisach bezpiecznej odległości od siebie, od obiektów użyteczności publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 10) 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;
- 11) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi;
- 12) na terenach UP i UPT dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub wg ustaleń dla poszczególnych terenów; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik;
- 14) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;
- 2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków, rowów melioracyjnych i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne wykorzystanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;
- 3) dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych;
- 4) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2m na terenach UP i UPT wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko;
- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

1. Obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią stanowiska archeologiczne:

- 1) Dłużniewo Duże Nr 2 AZP47-57/9,

- 2) Dłużniewo Małe Nr 3 AZP47-57/11 – dz. Nr ewid. 41,
- 3) Dłużniewo Małe Nr 2 AZP47-57/16 – dz. Nr ewid. 51, które podlegają ścisłej ochronie na mocy przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
  2. W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych obowiązują:
    - 1) badania archeologiczne w formie nadzoru, wszelkie działania związane z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami archeologicznymi.
  3. Na obszarze objętym planem nie określono krajobrazów kulturowych.
  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 oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu 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 według następujących zasad:
  - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej  $\varnothing 90\text{mm}$ ;
  - 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych UPT, UP, R z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 3) na terenach UPT dopuszcza się zasilanie z sieci gminnej w ilościach nie powodujących zagrożenia dla ujmowanej warstwy wodonośnej;
  - 4) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie lokalnej i indywidualnej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w systemie aglomeracji Staroźreby;
  - 1) dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;
  - 2) dopuszcza się realizację lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem **UPT i UP** dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:

1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy;

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

3) stacje transformatorowe SN/nN lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu;

4) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) dla linii napowietrznych 15kV obowiązują strefy ochronne (ograniczonego zagospodarowania) w odległości 7,5m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązującej:

a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem 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;

6) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych:

1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej w sposób określony przez przepisy odrębne;

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

3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; na terenach RM, MNU ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów o nieznacznym oddziaływaniu;

4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:

1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;

2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów;

3) odpady przemysłowe powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;

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

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

11. 1. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I<sup>o</sup> w Staroźrebach w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi;
- 3) do czasu zrealizowania systemu gazu przewodowego dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów z zakresu Prawa Wodnego:

- 1) **dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;**
- 2) **dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;**
- 3) **zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;**
- 4) **rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.**

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

- 1) **KDGP** - tereny komunikacji drogowej, droga główna ruchu przyśpieszonego (droga krajowa Nr 10) wraz ze skrzyżowaniami:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych;
  - c) powiązania lokalnego układu drogowego z drogą krajową będą odbywać się na skrzyżowaniach;
- 2) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne w klasie lokalnej:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m /linia rozgraniczająca drogi w odległości 7,5m od osi drogi/ i według oznaczenia na rysunku planu,
  - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 3) **1- 10KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m i według oznaczenia na rysunku planu,
  - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - c) skomunikowanie dróg 1KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD z drogami lokalnymi i dojazdowymi,
  - d) dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg KDD, KDL, KDGP;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej wyposażonej na wylotach w urządzenia podczyszczające.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu. **16.1.** Ustala się następujące zasady parkowania:
  - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg o szerokości min. 15 m;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej min. 1,5 miejsca parkingowego na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na lokal,
    - c) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
  - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
  - 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
    - a) 1 miejsce na terenach zabudowy MNU,
    - b) 2 miejsca na terenach zabudowy UP i UPT,
    - c) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU - 3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa (mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi rzemieślnicze, 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 0,16-0,6;
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;



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

### **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 10m, usługowych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

### **4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 16m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°,
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

### **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m<sup>2</sup>.

**§ 11. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UPT, 2UPT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny składów i magazynów, zabudowa gospodarcza oraz obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obsługi transportu, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających.

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 (1KDL, 1KDD, 2KDD, 5KDD), dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 80% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,3-0,96;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) funkcja mieszkaniowa realizowana z funkcją podstawową w formie wbudowanej;
- 7) dopuszcza się budowę budynków i obiektów gospodarczych, w tym garaży;
- 8) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – do 15m, wysokość budowli – do 20m;
- 2) geometria dachów budynków - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8 m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić drogi dojazdowe (działki drogowe) o szerokości min. 10 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-3U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających.

#### 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 (1KDL, 5KDD), utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń § 9 ust.13 pkt 1;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 65% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,8 na terenach 1U, 3U oraz w granicach 0,2-0,7 na terenach 2U;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 12m, mieszkalnych – do 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 9m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi.

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

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM - 5RM** ustala się:

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

2) funkcję uzupełniającą – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.

#### 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, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych skorelowanych z funkcją rolniczą;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,48;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 10m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°;
- 3) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-45°.

#### 4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200m<sup>2</sup>.

#### § 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R - 11R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, obiekty i urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, zalesienia.

#### 2. Zasady zagospodarowania:

- 1) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 3) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych, dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej 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;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1;

- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 6) wprowadzenie zalesień łącznikowych na terenie 7R między kompleksami leśnymi;
- 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 istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 11) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 13) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100kW) opartych na odnawialnych źródłach energii związanych z gospodarstwem rolnym;
- 14) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9m, maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury do 30m;
- 3) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 – 45°;
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych – kąt nachylenia połaci 10-45°.

### § 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UP - 6UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa i produkcyjna 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 (2KDD, 3KDD, 7KDD, 8KDD) i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1, dopuszcza się obsługę terenu 6UP bezpośrednio z drogi KDGP;
- 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;
- 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 znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
- 11) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

#### 3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12m, wysokość budowli do 20m;
- 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 – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
- 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<sup>2</sup>.

#### § 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z - 6Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki, wody,
- 2) funkcję uzupełniającą – obiekty małej retencji wodnej, obiekty i urządzenia rekreacji,

#### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny bez prawa zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację urządzeń bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu;
- 2) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej, zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, zbiorników wodnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu oczyszczania wód deszczowych;
- 5) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 6) dopuszcza się rozwój małej retencji i melioracji wodnych poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 7) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych, dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, stawów hodowlanych;
- 8) dopuszcza się budowę urządzeń rekreacyjnych, dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów sportowo- rekreacyjnych.

#### § 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL - 6ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren lasów.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;

- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 5) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od granicy użytku leśnego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3PE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - eksploatacja kopalni,
- 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 przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,12;
- 5) dopuszcza się wydobywanie kopalni wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000m<sup>3</sup>;
- 6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu PE;
- 7) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
- 8) na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne;
- 9) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;
- 10) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalni, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
- 11) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;
- 12) ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;
- 14) możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 15) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) pozostałe kierunki zagospodarowania zgodnie z założeniami do projektu zagospodarowania złoża.

#### **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 8m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków do 20m,
- 3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 5-45°.

#### **4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ws, 2Ws** - tereny wód powierzchniowych, ustala się:

#### **2. Zasady zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:

- a) przerzutach wody,
  - b) poborze oraz odprowadzaniu wód,
  - c) korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
- 2) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody.

**§ 20. 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 IV**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 21.** Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości;

- 1) dla terenów MNU 15 %;
- 2) dla terenów UPT, UP, U 10%
- 3) dla pozostałych terenów 0%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

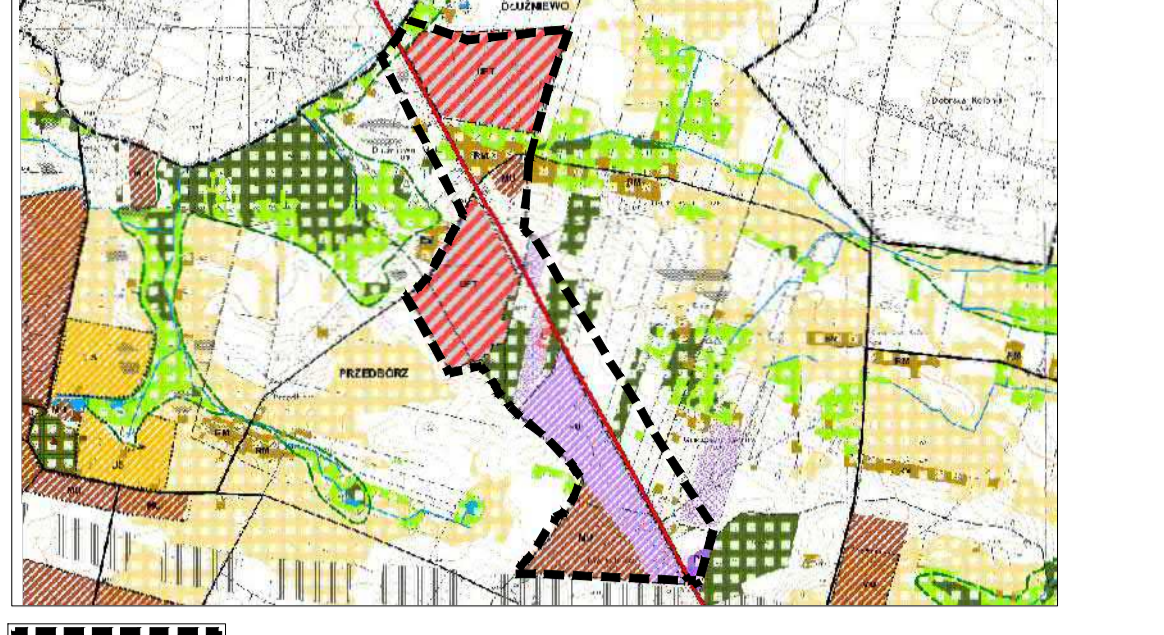
Przewodniczący Rady Gminy

**Łukasz Kinałski**

### MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PRZY DRODZE KRAJOWEJ NR 10 W MIEJSCOWOŚCIACH OD DŁUŻNIEWO MAŁE DO NOWA GÓRA

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 138/XXVIII/2020  
Rady Gminy Staroźreby  
z dnia 23 marca 2020

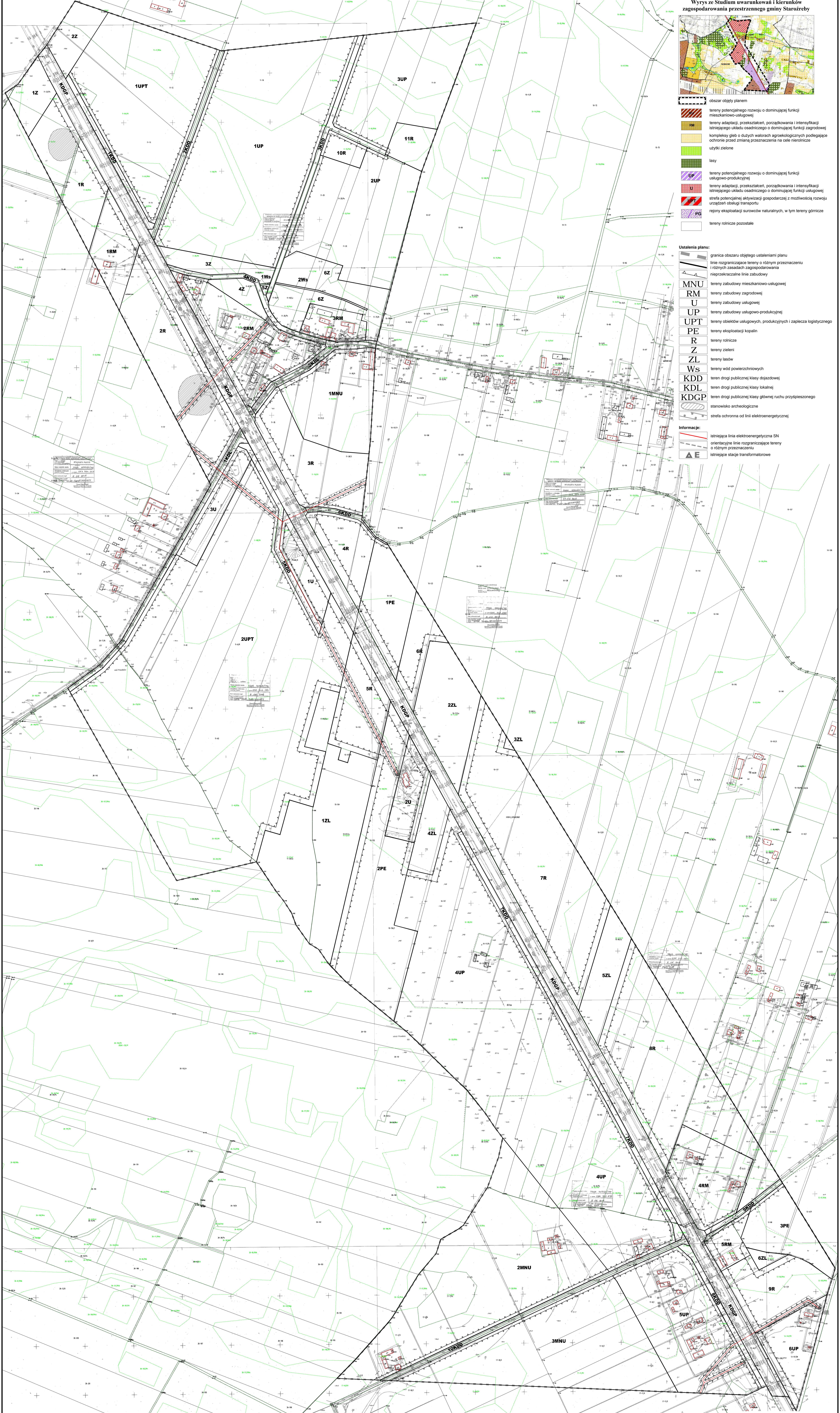
Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby



- obszar objęty planem
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zagrodowej
- kompleksy gleb o słabych walorach agrotechnicznych podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze
- użytki zielone
- lasy
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej
- U
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej
- strefa potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością rozwoju urządzeń obsługi transportu
- PG
- rejon eksploatacji surowców naturalnych, w tym tereny górnicze
- tereny rolnicze pozostałe

- Ustalenia planu:**
- granica obszaru objętego ustaleniami planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - tereny zabudowy zagrodowej
  - tereny zabudowy usługowej
  - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
  - tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego
  - tereny eksploatacji kopalni
  - tereny rolnicze
  - tereny zieleni
  - tereny lasów
  - tereny wód powierzchniowych
  - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
  - teren drogi publicznej klasy lokalnej
  - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
  - stanowisko archeologiczne
  - strefa ochronna od linii elektroenergetycznej

- Informacje:**
- istniejąca linia elektroenergetyczna SN
  - orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
  - istniejące stacje transformatorowe



Skala 1:2000

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW PRZY DRODZE KRAJOWEJ NR 10 W  
MIEJSCOWOŚCIACH OD DŁUŻNIEWO MAŁE DO NOWA GÓRA

BUDOWANE I ORIENTACYJNE LINIE PRZEMIANOWE  
WYKAZUJĄCE ZMIANĘ PRZEZNACZENIA TERENÓW

Główny projektant: mgr inż. Artur Piępa-Zawadzka



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 138/XXVII/2020

Rady Gminy Staroźreby

z dnia 23 marca 2020 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 138/XXVII/2020 z dnia 23 marca 2020		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.07.2019	Aleksander Dobrowolski Warszawa ul. Chmielna 32/18	Wprowadzenie zapisu o możliwości czasowego wykonania zjazdu publicznego z drogi krajowej Nr 10 na działkę nr 157 z wykorzystaniem istniejącego zjazdu indywidualnego	Działka Nr ewid. 157 w obrębie Dłużniewo Duże na terenie 3UP	Tereny zabudowy usługowej	+/-		+/-		§ 9 ust. 13 pkt 1 ppkt b poprzez zapis „obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych” dopuszcza realizację zjazdów na warunkach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych. W związku ze stanowiskiem organu uzgadniającego nie są możliwe inne zapisy.

											W ostatecznej wersji planu teren 3UP uzyskał oznaczenie 4UP powyższe wynikało z wcześniejszej pomyłki w numeracji
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie .....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 138/XXVII/2020  
Rady Gminy Staroźreby  
z dnia 23 marca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra” 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 zamierzeń inwestorów i możliwości finansowych gminy) – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 212 562,-zł.

2. budowa i urządzenie dróg (dotyczy części dróg dojazdowych) – koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 104 000,-zł. Realizacja według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem,

3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 131 100,-zł. Realizacja według potrzeb.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2035 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.t gmin