



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 czerwca 2023 r.

Poz. 6910

UCHWAŁA NR 436/LXXII/2023 RADY GMINY STAROŹREBY

z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Staroźreby

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz.503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 227/XL/2021 Rady Gminy Staroźreby z dnia 22 lutego 2021r., Rada Gminy Staroźreby stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Staroźreby nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Staroźreby zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 1005 ha w granicach obrębu geodezyjnego Staroźreby.

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 13) 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 terenów górniczych, osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 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;
- 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 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, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;
- 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) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich:
 - 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) **uciażliwości obiektów i urzędzeń** - 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM**;
- 3) teren zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem **RU**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **MNU**;
- 5) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**;
- 6) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO**;
- 7) teren usług kultury oznaczony symbolem **UK**;
- 8) teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP**;
- 9) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem **P**;
- 11) teren infrastruktury - stacja gazociągowa oznaczony symbolem **G**;
- 12) teren infrastruktury - stacja wodociągowa oznaczony symbolem **W**;
- 13) teren infrastruktury – oczyszczalnia ścieków oznaczony symbolem **K**;
- 14) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 15) teren lasu oznaczony symbolem **ZL**;
- 16) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 17) teren zieleni parkowej urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
- 18) teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC**;
- 19) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **Ws**;
- 20) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) droga klasy głównej - **KDG**,
 - b) drogi klasy zbiorczej – **KDZ**,
 - c) drogi klasy lokalnej - **KDL**,
 - d) drogi klasy dojazdowej - **KDD**
- 21) tereny parkingów oznaczone symbolem **KP**.

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji;

- 2) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak balkony, tarasy, schody zewnętrzne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) istniejące obiekty, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 6) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

2. Ponadto dla poszczególnych terenów 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;
- 3) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną;
- 4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
- 5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 7) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację takich przedsięwzięć z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 11) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt;
- 12) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie:

- 1) 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;
- 2) pomniki przyrody – 2 grupy drzew na terenie 1ZP (jesion wyniosły + kasztanowiec zwyczajny, dwa dęby szypułkowe) oraz dąb szypułkowy i kasztanowiec zwyczajny na dz. Nr ewid. 2093 podlegające ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

3. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska, zdrowia ludzi i krajobrazu:

- 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, śródpolnych i nadwodnych, oczek wodnych, cieków, rowów melioracyjnych i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne utrzymanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;
- 3) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 4) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 10m w granicach układu ruralistycznego, żeby nie wprowadzać dysharmonii krajobrazu;
- 5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 1 m na terenach **U, P** wzdłuż granicy działki budowlanej zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 6) utrzymanie rowów melioracyjnych, cieków, zagospodarowanie otoczenia (sytuowanie obiektów) zgodnie z przepisami odrębnymi dot. Prawa Wodnego;
- 7) 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;
- 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.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 50m i 150m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych w strefie do 50m od granic cmentarza,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowań mieszkalnych i innych związanych z żywnością w strefie 50 - 150m od cmentarza na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 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) zespół pałacowo-parkowy (pałac, park, lamus, brama wjazdowa) wpisany do rejestru decyzją nr 31 z dnia 25.01.1958r.;
- 2) zespół kościelny (kościół, dzwonnica, teren w obrębie muru cmentarnego) wpisany do rejestru decyzją nr 457 z dnia 16.09.1978r.;
- 3) dawny zajazd wpisany do rejestru decyzją nr 144 z dnia 30.03.1962r.;

- 4) kapliczki i krzyże;
- 5) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 1 (AZP 48-56/1);
- 6) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 3 (AZP 48-56/4);
- 7) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 4 (AZP 48-56/5);
- 8) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 5 (AZP 48-56/6);
- 9) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 6 (AZP 48-56/10);
- 10) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 7 (AZP 48-56/11);
- 11) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 8 (AZP 48-56/17);
- 12) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 9 (AZP 48-56/19);
- 13) strefa ochronna stanowiska archeologicznego Worowice Wyroby nr 1 (AZP 48-57/13).

2. W stosunku do wymienionych w ust. 1 pkt 1-4 obiektów 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;
- 2) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, dewastacją oraz prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych - dopuszcza się wyłącznie przebudowę obiektów.

3. W granicach wymienionych w ust. 1 pkt 5-13 stanowisk archeologicznych i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 150 m od stanowiska:

- 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się na stanowisku i w strefie zabytki archeologiczne;
- 2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ochrona krajobrazu kulturowego obejmuje:

- 1) obszar zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego i zespołu kościelnego;
- 2) obszar historycznego układu ruralistycznego miejscowości Staroźreby;
- 3) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
 - a) zabezpieczenia właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów,
 - b) zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,
 - c) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów,
 - d) zachowania historycznego rozplanowania – sytuowanie budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od drogi, a zabudowy gospodarczej w głębi,
 - e) zachowanie układu parcelacji.

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

§ 9. 1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDG, KDZ, KDL, KDD**.
- 2) terenu zieleni parkowej urządzonej oznaczony symbolem **2ZP, 4ZP**;
- 3) tereny parkingów oznaczone symbolem **KP**.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.

3. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 2, 3 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń z zakresu komunikacji społecznej, rekreacji zgodnie z ustaleniami w § 17 i 22;

4. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą sieć wodociągów poprzez budowę sieci rozbiorczej według następujących zasad:

- 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej $\varnothing 110$ mm;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę z zachowaniem przepisów odrębnych i w wielkości do $10 \text{ m}^3/\text{d}$;
- 3) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Staroźrebach;

- 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej $\varnothing 150$ mm;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - a) utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;
 - b) realizację lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1000 m^2 .

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),
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. Na terenie objętym planem istnieje infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linie kablowe i napowietrzne SN 15 kV, linie kablowe i napowietrzne nn 0,4 kV, stacje elektroenergetyczne SN/nn. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej 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;
- 4) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę remont i utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej z uwzględnieniem wynikających z jej istnienia ograniczeń w zagospodarowaniu.
- 6) w strefie ochronnej (pas technologiczny) linii elektroenergetycznej napowietrznej 15 kV w odległości 7m od osi linii w każdą stronę obowiązują:
 - 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) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej;
 - d) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych oraz w przypadku przebudowy linii na kablową.
- 7) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łąca 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 MN 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) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;
- 4) prowadzenie gospodarki odpadami innymi niż komunalne stosownie do przepisów odrębnych.

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

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o stację redukcyjno - pomiarową I^o w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi, min. średnica 63 mm;
- 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 znajdują się gazociągi wysokiego ciśnienia DN700 i 2xDN500 ze strefę kontrolowaną o szerokości 15 m od osi gazociągu. Obowiązuje zagospodarowanie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania składów, magazynów mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zalesiania;
- 2) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3 m od gazociągu.

13. 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.

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

- 1) **KDG** - teren drogi publicznej w klasie drogi głównej – droga wojewódzka Nr 567:
 - 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, dopuszcza się zachowanie bezpośredniej obsługi dla istniejącej zabudowy;
- 2) **1KDZ – 4KDZ** - teren drogi publicznej w klasie zbiorczej – drogi powiatowe Nr 2914W, Nr 2919W, Nr 2927W i Nr 2928W:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych;
- 3) **KDL** - teren drogi publicznej gminnej w klasie lokalnej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 4) **KDD** - tereny drogi publicznej w klasie dojazdowej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - c) dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**;

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.

16. 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 od drogi, o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

17. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg o szerokości min. 15 m, zakaz parkowania w pasie drogowym drogi wojewódzkiej Nr 567 poza wyznaczonymi miejscami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² 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;

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 UP,

b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.**Rozdział III**

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową, obiekty komunikacyjne związane z obsługą terenów.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.16;
- 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 na terenach MN przylegających do drogi wojewódzkiej KDG, na pozostałych terenach 0,16-0,5;
- 5) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 8) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10,8 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 6) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22 m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 400 m², minimalna szerokość frontu działki 12 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 - 90°;
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej – **800 m²**,
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – **400 m²**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa rzemieślnicza, 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 § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 32% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,72;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma 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 i mieszkalnych – do 10,8 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów – do 5 m;
- 4) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10° - 40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 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 - 1000 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 3) nakaz ochrony krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 8 ust.4;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 32% powierzchni działki budowlanej na terenach MNU przyległych do drogi KDG i w obszarze układu ruralistycznego, na pozostałych terenach 40%;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,72 na terenach MNU przyległych do drogi KDG i w obszarze układu ruralistycznego, na pozostałych terenach w granicach 0,2-0,6;
- 6) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej, lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej na oddzielnych działkach;
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10m, usługowych - do 10,8 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - do 7 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów - do 5 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych, usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 6) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 750m² na terenach przyległych do drogi KDG i w obszarze układu ruralistycznego, 1000m² na pozostałych terenach;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m² na terenach przyległych do drogi KDG i w obszarze układu ruralistycznego, 1000m² na pozostałych terenach.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki oraz w zakresie usług podstawowych związanych z oświatą, zdrowiem, kulturą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,72;
- 5) funkcje uzupełniające mogą być łączone z funkcją podstawową w formie wbudowanej lub jako obiekty wolnostojące;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 14,4 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 4) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne w zakresie administracji, oświaty, zdrowia, sportu, bezpieczeństwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa na potrzeby władających i użytkowników obiektów, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,72;
- 5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową w formie wbudowanej;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 7) funkcjonowanie obiektów i urzędzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 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 14,4 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 5-45°;
- 4) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 10 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 750 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 750 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług kultury, w tym kultu religijnego 1UK;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających, obiekty towarzyszące funkcji terenu, zabudowa w zakresie usług podstawowych na terenie 2UK.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 5) na terenie 1UK utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa nowej zabudowy kubaturowej w określonym obszarze o walorach kulturowych oraz obowiązują ustalenia § 8;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się zabudowę gospodarczą na terenie 2UK;
- 8) 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 mieszkalnych i usługowych 10,8m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – parkingi wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty służące komunikacji społecznej i utrzymaniu porządku.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 32% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów - do 6 m;
- 2) geometria dachów - kąt nachylenia połaci 3-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług sportu i rekreacji /turystycznych, sportowych, rekreacyjnych/ związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% 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;
- 6) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 1m wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,16-0,5;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 10 m;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°, dopuszcza się dachy łukowe.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 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 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, usług podstawowych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 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; dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,48;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz realizacji nowych budynków inwentarskich;
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma 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 9 m, wysokość budowli rolniczych do 12 m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5m;
- 3) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich – kąt 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

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej – 1000 m².

§ 20. 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 dróg publicznych i dojazdów;
- 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 o obsadę do 40 DJP;
- 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 9 m, budowli rolniczych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5m;
- 3) 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 m².

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – teren zieleni parkowej urządzonej (zespół pałacowo-parkowy);
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, zabudowa gospodarcza, obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz ochrony krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 10%;
- 6) utrzymanie istniejących obiektów o walorach kulturowych z możliwością przebudowy, odbudowy i rozbudowy zharmonizowanej ze skalą istniejących obiektów, nakaz zachowania cech zabytkowych istniejących obiektów pod względem kształtowania bryły budynków, kompozycji i wystroju elewacji, kształtu dachów, materiału i detalu;
- 7) zachowanie historycznego rozplanowania;
- 8) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako wolnostojąca;
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zachowanie i konserwację istniejącego drzewostanu i stawów;
- 11) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,3;
- 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7 m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m².

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZP-6ZP** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - teren zieleni parkowej urządzonej;
- 2) funkcja uzupełniająca – park wiejski, zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, obiekty i urządzenia rekreacyjne oraz służące komunikacji społecznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) nakaz ochrony krajobrazu kulturowego na terenie 4ZP - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4,
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach 3ZP-6ZP;
- 5) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej, na terenie 2ZP nie mniejszej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
- 8) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
- 9) dopuszcza się budowę alejek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 6 m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m².

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, zieleni urządzone, alejki, urządzenia infrastruktury technicznej, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa nowej zabudowy kubaturowej;

- 2) dopuszcza się możliwość prac rewaloryzacyjnych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem obiektu;
- 4) działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) funkcję podstawową – tereny infrastruktury – stacja wodociągowa (urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę);
- 2) funkcję uzupełniającą – zieleń urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 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 realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 7 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych - do 12 m;
- 3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 5-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – tereny infrastruktury – stacja gazociągowa;
- 2) funkcję uzupełniającą – zieleń urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów - do 7 m;
- 2) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 5-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – tereny infrastruktury – oczyszczalnia ścieków (urządzenia i obiekty gospodarki ściekowej);

2) funkcję uzupełniającą – zieleni urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,7,
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych - do 12 m;
- 3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 5-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg 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;
- 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) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
- 10) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12 m, wysokość budowli do 15 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 – 1500 m²;
- 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. 8 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (w tym budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, zalesienia.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności, utrzymanie istniejących dojazdów;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych związanych z obsługą i produkcją rolniczą;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (z budynkiem mieszkalnym) związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Staroźreby;
- 6) 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;
- 7) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 9) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę urządzeń melioracji wodnych;
- 10) 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;
 - d) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 11) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody
- 12) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 14) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 1000kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz, N;
- 15) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 16) 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 obiektów do 10 m;
- 2) geometria dachów obiektów – kąt nachylenia połaci do 45°.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rekreacji.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń służących rekreacji;
- 4) utrzymanie istniejących cieków, rowów i oczek wodnych;
- 5) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 7) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno – sportowo – rekreacyjnych;
- 8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość obiektów do 3m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - przerzutach wody,
 - poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawową - tereny lasu;
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących zadrzewień;
- 2) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 5) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 31. 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

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

- 1) dla terenów **MN, MNU** 15 %,
- 2) dla terenów **U, P** 15 %;
- 3) dla pozostałych terenów 0%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

§ 34. 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

Projektant: **ANALIZYSTA**
Miejscowość: **Warszawa**
Adres: **ul. ...**

Wzrost i Studium urbanistyczne i przestrzenne
zajęciomiejscowości ...



1:500

Symbol	Opis
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 436/LXXII/2023
Rady Gminy Staroźreby
z dnia 30 maja 2023 roku

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów w obrębie geodezyjnym Staroźreby

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 436/LXXII/2023 z dnia 30 maja 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	3.03.2023r.	Renata Siedlich-Zakrzewska Staroźreby ul. Mostowa 13	wprowadzić zakaz rozbudowy budynków inwentarskich powyżej 210 DJP	tereny RM, RU i R	RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, R – tereny rolnicze dla w/w terenów określono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – określono ograniczenie rozbudowy do 40DJP	+		+		
2.	25.01.2023r.	Renata Siedlich-Zakrzewska Staroźreby ul. Mostowa 13	w § 7 pkt 1 dopisać o zakazie rozbudowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt, błędne	tereny RM, R, RU	j.w.	+		+		

			umiejscowienie na mapie pomnika przyrody znajdującego się na dz. Nr 2093	dz. Nr ewid. 2093	RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, dla pomników przyrody określono ochronę aż do ich samoistnego rozpadu	+		+		
3.	14.02.2023r.	Anastazja Jędrzejewska, Andrzej Jędrzejewski Staroźreby ul. Trzydziestolecia 3	droga KDD przebiega przez środek Działki nr ewid. 109, potrzebne jest przeprojektowanie żeby droga nie wchodziła na działkę	droga KDD, dz. Nr ewid. 109	KDD –droga publiczna klasy dojazdowej tereny MNU zabudowa mieszkaniowo-usługowa	+		+		
4.	03.03.2023r.	Jarosław Rosiak Grabina 34 09-440 Staroźreby	określić przeznaczenie terenu jako RM dla działki nr 566/1 lub dopuścić MN/RM dopuścić podział działki o szerokości mniejszej niż określona w planie	dz. Nr ewid. 566/1	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+		+	teren działki graniczy bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i położony jest w środku jednostki funkcjonalnej o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną

Załączniki: zbiór uwag wymienionych w wykazie

.....

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 436/LXXII/2023
Rady Gminy Staroźreby
z dnia 30 maja 2023 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Staroźreby” 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, kanalizacji sanitarnej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów (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. 585.000,-zł.
2. budowa i urządzenie dróg (dotyczy dróg lokalnych KDL) – koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 530 000,-zł. Realizacja według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem,
3. budowa sieci wodociągowej - koszt kształtuje się na poziomie około 751 000,-. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem,
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej - koszt kształtuje się na poziomie około 2 509 000,-. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2033 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.