

**BUDOWLANE i URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE**  
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA

*opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska*

09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93

kom. 504766500

e-mail: [apjaworska@wp.pl](mailto:apjaworska@wp.pl)

NIP 774-113-13-19

**PROGNOZA**  
**ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**DLA TERENÓW PRZY DRODZE KRAJOWEJ NR 10**  
**W MIEJSCOWOŚCIACH OD DŁUŻNIEWO MAŁE DO NOWA GÓRA**

Płock, wrzesień 2018 r.

## SPIS TREŚCI

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE</b>	4
1.1. Podstawa prawna opracowania	4
1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania	4
1.3. Materiały źródłowe	5
1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu Prognozy	5
<b>2. CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM</b>	6
<b>3. ANALIZA I OCENA USTALEŃ PLANU</b>	6
3.1. Przedmiot i zakres Planu	6
3.2. Ustalenia Planu	7
3.2.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	7
3.2.2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu	7
3.2.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej	7
3.2.4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	9
3.2.5. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy	10
3.3. Struktura funkcjonalno – przestrzenna	14
3.4. Powiązania planu z innymi dokumentami	14
<b>4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I LOKALNYM</b>	14
4.1. Uwzględnienie celów ochrony środowiska w projekcie Planu	15
4.2. Uwzględnienie celów środowiskowych Planu Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza rzeki Wisły w analizowanym projekcie Planu	17
<b>5. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA</b>	18
5.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem	18
5.2. Cechy środowiska przyrodniczego	18
5.2.1. Położenie fizycznogeograficzne terenu	18
5.2.2. Rzeźba terenu	18
5.2.3. Budowa geologiczna	19
5.2.4. Gleby	19
5.2.5. Wody powierzchniowe i podziemne	20
5.2.6. Klimat	22
5.2.7. Szata roślinna	22
5.2.8. Fauna	23
5.2.9. Złoża surowców mineralnych	23
5.2.10. Zanieczyszczenia powietrza	24
5.3. Środowisko kulturowe i krajobraz	25
5.3.1. Walory środowiska kulturowego	25
5.3.2. Walory krajobrazowe	25
5.4. Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody	25
5.5. Promieniowanie elektromagnetyczne	25
5.6. Zagrożenie możliwością wystąpienia poważnych awarii	26
5.7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych	26
5.8. Stan środowiska na obszarach o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko	27
5.9. Istniejące problemy ochrony środowiska	27
<b>6. POTENCJALNE ZMIANY ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU</b>	27
<b>7. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO</b>	28
7.1. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji Planu na środowisko i zabytki	28
7.2. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji Planu na obszary w sieci Natura 2000	34
<b>8. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE</b>	35
<b>9. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO</b>	35

10.	<b>ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO ..</b>	35
11.	<b>PROPOZYCJA PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU .....</b>	40
12.	<b>PODSUMOWANIE I OCENA USTALEŃ PLANU .....</b>	40
13.	<b>WNIOSKI I ZALECENIA .....</b>	41
14.	<b>STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>	42
15.	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	44
	<b>Załącznik Nr 1. Oświadczenie kierującego zespołem autorów prognozy .....</b>	44

## 1. INFORMACJE OGÓLNE.

### 1.1. Podstawa prawna opracowania.

Podstawę prawną do opracowania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra, **zwanego dalej „Planem”** stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz.1945),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1405 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.519 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 2134 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1161)
- Uchwała Nr 162/XXIX/2017 Rady Gminy Staroźreby z dnia 29.11.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra,
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra.

### 1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.

Przedmiotem niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko są ustalenia zawarte w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra.

Celem prognozy jest ocena przewidywanego oddziaływania ustaleń analizowanego Planu na środowisko przyrodnicze, a w szczególności na obszary objęte formami ochrony przyrody oraz na jakość życia ludzi.

Prognozę wykonano w zakresie i stopniu szczegółowości uzgodnionym przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.411.114.2018.JD z dnia 19.05.2018 r.),
- Uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku zakresu i stopnia szczegółowości prognozy (opinia sanitarna – pismo PPIS/ZNS/4500/3/EJ/2708/2018 z dnia 26.04.2018 r.).

Zakres prognozy jest zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1405 z późn. zm.).

Prognoza :

- **zawiera:** *informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko, streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym, oświadczenie autora prognozy o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2;*
- **określa, analizuje i ocenia:** *istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz*

sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

- **przedstawia:** rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

### 1.3. Materiały źródłowe.

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby.
2. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Staroźreby; maj 2005 r..
3. Stan środowiska w województwie mazowieckim; raport za 2016 r.; Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2017 r.
4. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport za rok 2017; Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2018 r.
5. Ocena stanu/potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego w 160 jednolitych częściach wód (JCW) przebadanych w latach 2011–2016; <https://www.wios.warszawa.pl>
6. Zestawienie punktów badawczych wód podziemnych w sieci krajowej PIG w roku 2017 na terenie województwa mazowieckiego wraz z oceną jakości w 2017 roku; <https://www.wios.warszawa.pl>
7. Wieloczynnikowa degradacja środowiska. Komentarz do mapy w skali 1:750000; PIOŚ Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1996 r.
8. Geografia regionalna Polski, Kondracki J.; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2011 r.
9. Geografia fizyczna Polski, Richling A., Ostaszewska K.; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.
10. Atlas klimatu Polski, Lorenc H.; IMiGW, Warszawa 2005 r.
11. Klimat Polski, Woś A.; PWN, Warszawa 1999 r.
12. Mapa geologiczna Polski w skali 1:200000, arkusz Płock, Warszawa Zachód, Brodnica, Mława.

### 1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu Prognozy.

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w odniesieniu do stanu środowiska przyrodniczego terenu gminy Staroźreby.

Jest ona elementem postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra, w którym uzyskuje się wymagane ustawą opinie i zapewnia możliwość udziału społeczeństwa. Prognoza głównie ocenia w jakim zakresie wymogi ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie ustaleń Planu.

Opracowanie prognozy jest elementem warsztatu planistycznego i zostało wykonane metodami dostępnymi dla tego warsztatu, przy wykorzystaniu istniejących materiałów archiwalnych oraz dostępnych opracowań, a także na podstawie informacji zebranych w trakcie przeprowadzonej wizji w terenie. Nie wykonywano żadnych dodatkowych badań. Ze względu na

ogólność zapisów ustaleń Planu (brak parametrów środowiskowych przewidywanych inwestycji), nie jest możliwe dokładne wymiarowanie przewidywanych wpływów – określono je w sposób opisowy. Prace nad prognozą obejmowały diagnozę i analizę środowiska, przewidywanie potencjalnych wpływów projektowanych zasad zagospodarowania, określenie wpływów w sposób opisowy i sformułowanie wniosków odnośnie działań pozwalających na minimalizowanie zagrożeń.

Stosownie do przepisu art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.) przy sporządzaniu niniejszej prognozy uwzględniono informacje zawarte w:

- Prognozie oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby, marze 2016r.,
- „Prognozie oddziaływania na środowisko Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Rostkowo, Płock lipiec 2018 r..

## 2. CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty Planem położony jest w północnej części gminy Staroźreby. Obejmuje teren o łącznej powierzchni około 155 ha usytuowany po obydwu stronach drogi krajowej Nr 10 w obrębach geodezyjnych Dłużniewo Małe, Dłużniewo Duże, Goszczyno Górne, Góra Nowa, Marychnów i Przybórz.

Jest to teren częściowo zbudowany, występuje głównie zabudowa rolnicza oraz usługowa przy drodze krajowej Nr 10. Pozostałe tereny stanowią grunty orne o klasie bonitacji RIIIb, RIV, RV i RVI obecnie częściowo odłogowane, użytki zielone o klasie bonitacyjnej PsIII, PsIV i PsV oraz lasy i grunty leśne o klasie bonitacyjnej LsV i LsVI. Przez obszar objęty Planem przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV.

Na obszarze objętym Planem znajdują się stanowiska archeologiczne: Dłużniewo Małe Nr 1 AZP 47-57/27, Dłużniewo Małe Nr 2 AZP 47-57/16, Dłużniewo Małe Nr 3 AP 47-57/11, Dłużniewo Duże Nr 2 AZP47-57/9 objęte ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Analizowany obszar wyposażony jest w infrastrukturę techniczną - sieć wodociagową, elektroenergetyczną SN i nN oraz urządzenia melioracyjne. Strukturę ekologiczną tworzą zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne towarzyszące rowom i ciekom,

*Struktura użytkowania i zagospodarowania przedmiotowego obszaru przedstawia się następująco:*

- zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- układ komunikacyjny,
- infrastruktura techniczna i urządzenia melioracji wodnych,
- grunty orne o średnio dobrych, średnich i słabych klasach bonitacyjnych RIIIb, RIV, RV i RVI,
- użytki zielone o średnich i słabych klasach bonitacyjnych PsIII, PsIV, PsV,
- użytki leśne LsV i LsVI,
- zadrzewienia i zakrzewienia w formie zieleni śródpolnej, przydrożnej i nadwodnej,
- wody powierzchniowe.

Grunty rolne klasy RIIIb i PsIII oraz grunty leśne na terenie objętym Planem podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) i przy zmianie przeznaczenia wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

## 3. ANALIZA I OCENA USTALEŃ PLANU

### 3.1. Przedmiot i zakres Planu.

Przedmiotem ustaleń Planu jest określenie dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania, w zakresie rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej,

usługowej, usługowo - produkcyjnej, obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego, eksploatacji kopalni oraz terenów rolniczych, zieleni i lasów.

### **3.2. Ustalenia Planu.**

Plan zawiera ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

#### **3.2.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Plan ustala między innymi:

- 1) *kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji,*
- 2) *nakazuje się stosowanie w budownictwie dla budynków mieszkalnych, usługowych form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;*
- 3) *zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,*
- 4) *zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.*

#### **3.2.2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu Plan ustala:

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 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 (tego wymagających) 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) *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;*
  - 8) *zakaz lokalizacji obiektów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;*
  - 9) *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;*
  - 10) *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;*

- 11) 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;
  - 12) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik;
  - 13) 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. 2 m 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 oddziaływujące 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 oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych; 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.

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

Ustalenia Planu określają między innymi następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią stanowiska archeologiczne: Dłużniewo Duże Nr 2 AZP47-57/9, Dłużniewo Małe Nr 3 AZP47-57/11, Dłużniewo Małe Nr 2 AZP47-57/16, Dłużniewo Małe Nr 1 AZP47-57/27, 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:
  - a) 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.

### **3.2.4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

Obszar objęty Planem posiada dostęp do następujących systemów uzbrojenia terenu: sieci wodociągowej, linii elektroenergetycznej SN i nN. Na przedmiotowym obszarze funkcjonuje również gminna gospodarka odpadami oparta o zbiórkę selektywną.

Ustalenia Planu określają między innymi następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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. *Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej wg następujących zasad:*
  - 1) *dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych UPT, UP, R z zachowaniem przepisów odrębnych;*
  - 2) *na terenach UPT dopuszcza się zasilanie z sieci gminnej w ilościach nie powodujących zagrożenia dla ujmowanej warstwy wodonośnej;*
  - 3) *należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.*
3. *Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie lokalnej i indywidualnej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w systemie aglomeracji Staroźreby:*
  - *dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;*
  - *dopuszcza się realizację lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;*
  - *dla terenów oznaczonych symbolem **UPT** dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych,*
4. *Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone 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).*
5. *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 i wywóz przez specjalistyczną firmę do zakładu utylizacji odpadów lub na składowisko;*
  - 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.*
6. *Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.*
7. *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 realizacji zrealizowania systemu gazu przewodowego dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.*
8. *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) *zachowanie pasa szerokości min. 1,5 m od skarpy rowów wolnego od ogrodzeń oraz sytuowanie zabudowy kubaturowej w odległości min. 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu.*

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

Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu:

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

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

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonego na rysunku Planu symbolem **MNU** ustalono min. :

1. Funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowo - usługowa (mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;
2. Funkcję uzupełniającą – usługi rzemieślnicze, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,
3. Zasady zagospodarowania terenu min.:
  - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
  - c) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - d) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - e) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
  - f) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>.

Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku Planu symbolem **RM** ustalono min.:

1. Funkcję podstawową – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
2. Funkcję uzupełniającą – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa i agroturystyki, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.
3. Zasady zagospodarowania terenu min.:
  - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
  - d) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - f) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>..

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku Planu symbolem **1U - 2U** ustalono min. :

1. Funkcję podstawową – zabudowa usługowa;
2. Funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających
3. Zasady zagospodarowania terenu min.:
  - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki;
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,8;
  - c) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- d) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - e) 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.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

Dla terenu zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczonego na rysunku Planu symbolem **1UP - 5UP** ustalono min. :

1. Funkcję podstawową – zabudowa usługowa i produkcyjna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2. Funkcję uzupełniającą – objekty składowe i magazynowe, mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających, objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu min.:
  - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8;
  - c) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - d) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.

Dla terenu zabudowy obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego oznaczonego na rysunku Planu symbolem **1UPT - 2UPT** ustalono min. :

1. Funkcję podstawową – tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego, tereny składów i magazynów;
2. Funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza oraz objekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających
3. Zasady zagospodarowania terenu min.:
  - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki;
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,0;
  - c) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
  - d) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - e) 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.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.

Dla terenu eksploatacji kopalin oznaczonego na rysunku Planu symbolem **1PE - 3PE** ustalono min. :

1. Funkcję podstawową – eksploatacja kopalin;
2. Funkcję uzupełniającą – objekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową.
3. Zasady zagospodarowania terenu min.:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,2,
  - c) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu PE;
  - d) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
  - e) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym objekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
  - f) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;
  - g) ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - h) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;

Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku Planu symbolem **R** ustalono min. :

1. Funkcję podstawową – tereny rolne otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
2. Funkcję uzupełniającą – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obiekty i urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowlę 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.
3. Zasady zagospodarowania terenu min.:
  - a) na całym terenie R dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych oraz 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;
  - b) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od użytków leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi wynikającymi z ochrony przeciwpożarowej;
  - c) wprowadzenie zalesień łącznikowych na terenie 7R między kompleksami leśnymi;
  - d) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
    - stosowanie materiałów naturalnych,
    - wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
    - kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
    - zakaz realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od linii brzegowej stawu;
  - e) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3;
  - h) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - i) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego.

Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku Planu symbolem **1Z - 6Z** ustalono min. :

1. Funkcję podstawową – tereny zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki, wody;
2. Funkcję uzupełniającą - obiekty małej retencji wodnej, obiekty i urządzenia rekreacji.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) tereny bez prawa zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację urządzeń bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu;
  - b) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje;
  - c) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, zbiorników wodnych, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 %;
  - d) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu oczyszczania wód deszczowych;
  - e) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
  - f) dopuszcza się rozwój małej retencji i melioracji wodnych poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
  - g) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych;
  - h) zakaz realizacji ogrodzeń i urządzeń reklamowych;
  - i) dopuszcza się budowę urządzeń rekreacyjnych, dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów sportowo- rekreacyjnych.

Dla terenu lasów oznaczonego na rysunku Planu symbolem **ZL** ustalono min. :

1. Funkcję podstawową – teren lasu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - c) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od granicy użytku leśnego.

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku Planu symbolem **1Ws - 2Ws** ustalono min. :

1. *Zasady zagospodarowania terenu:*

- 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) *lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno - meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody;*
- 4) *zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3 m od krawędzi skarpy rowów stanowiących urządzenia melioracji szczegółowych i zbiorników wodnych.*

### **3.3 Struktura funkcjonalno – przestrzenna.**

Strukturę funkcjonalno – przestrzenną na obszarze objętym ustaleniami Planu będzie tworzyć:

- zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa usługowa i usługowo - produkcyjna,
- tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego,
- tereny eksploatacji kopalin,
- tereny rolnicze,
- tereny zieleni i lasy,
- wody powierzchniowe,
- układ komunikacyjny tj. droga krajowa, drogi lokalne i dojazdowe,
- infrastruktura techniczna.

### **3.4 Powiązania Planu z innymi dokumentami.**

Projekt Planu powiązany jest z następującymi dokumentami:

***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby,***  
które na analizowanym obszarze określa politykę przestrzenną:

- strefa potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością rozwoju urządzeń obsługi transportu,
- teren potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo - produkcyjnej,
- teren potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo - usługowej,
- teren adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zagrodowej,
- tereny eksploatacji surowców naturalnych, w tym tereny górnictwa,
- użytki zielone,
- lasy.

Ustalenia analizowanego Planu w zakresie rozwoju zabudowy: mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, usługowej, usługowo - produkcyjnej oraz obiektów usługowych, produkcyjnych, zaplecza logistycznego, a także terenów: eksploatacji kopali, rolniczych, zieleni i lasów są zasadami zagospodarowania zgodnymi z ustalonymi w Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego.

## **4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I LOKALNYM**

Cele ochrony środowiska przyjęte w dokumentach nadrzędnych odnoszące się do planowania przestrzennego są następujące:

- podstawą jest zasada zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska,
- zapewnienie rozwiązań niezbędnych do ograniczenia powstawania zanieczyszczeń, przywracanie środowiska do właściwego stanu,
- ustalenie warunków realizacji przedsięwzięć umożliwiających uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska,

- przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych,
- utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w szczególności przez: rozwiązanie problemów gospodarki wodnej, ściekowej, odpadami, kształtowanie terenów zieleni, zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych, uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi, ochrony wód, gleby, ochrony przed hałasem.

Przełożenie celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym na obszar objęty prognozą zawarte jest w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan przyjmuje zasadę zrównoważonego rozwoju, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. W związku z powyższym plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ustala między innymi następujące zasady rozwoju i zagospodarowania przestrzennego:

- zasadę kompensacji przyrodniczej polegającą na takim zarządzaniu przestrzenią, aby zachować równowagę w środowisku przyrodniczym i wyrównać szkody, wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, pozbawionych neutralnych przyrodniczo alternatyw;
- zasadę przezorności ekologicznej polegającą na przeciwdziałaniu zagrożeniom na podstawie ich antycypacji;
- zasadę komplementarności ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazu polegającą na tworzeniu pasm przyrodniczo-kulturowych;
- zasadę oszczędnego wykorzystania energii i ograniczania powstawania odpadów;
- zasadę oszczędnego wykorzystania wody i zwiększania retencyjności.

Dla realizacji polityki przestrzennej wyodrębniono dziewięć zróżnicowanych obszarów problemowo – funkcjonalnych oraz dziewięć polityk przestrzennych, wśród których jest między innymi:

1. Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej;
2. Polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich;
3. Polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska.
4. Zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

Teren gminy Staroźreby położony jest:

- w obszarze płockim: obszar problemowy – funkcjonalny o najniższym poziomie rozwoju społeczno – gospodarczego i o najniższym poziomie dostępu do dóbr i usług.

Zasady zagospodarowania przestrzennego w/w obszarze problemowym obejmują m.in.:

- wielofunkcyjne wykorzystanie szans i możliwości tkwiących w zasobach i walorach zagospodarowania przestrzennego: wykorzystanie wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego, rozwój turystyki, wykorzystanie pasm przyrodniczo-kulturowych dla rozwoju turystyki;
- tworzenie pozarolniczych miejsc pracy poprzez rozwój przedsiębiorczości,
- zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej poprzez kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą.

Powyższe ustalenia znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach Planu poprzez zapisy odnośnie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów.

#### **4.1. Uwzględnienie celów ochrony środowiska w projekcie Planu**

Ustalone w Planie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, takie jak między innymi:

1. *Na terenach objętych Planem ustala się następujące zasady realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju:*

- 1) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem UPT;
  - 3) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
  - 4) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami,
  - 5) 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;
  - 6) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów,;
  - 7) 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.
2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi m.in.:
- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;
  - 2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, maksymalne wykorzystanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;
  - 3) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m na terenach UP i UPT wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
  - 4) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
  - 5) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

Mają na celu zabezpieczenie prawidłowego funkcjonowania i standardów środowiska.

Ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, istniejących zadrzewień i roślinności nadwodnej oraz obowiązek wprowadzenia do zagospodarowania terenu zieleni urządzonej wzbogaci funkcje ekologiczne w obszarze zabudowanym. Zieleń wzbogaca walory estetyczne i krajobrazowe i poprawia warunki aerosanitarne oraz spełnia funkcje przyrodniczych przez:

- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych,
- zdolność przeprowadzania wymiany gazowej w środowisku atmosferycznym,
- modyfikowanie warunków klimatycznych środowiska,
- kształtowanie stosunków ekologiczno-biocenotycznych,
- wpływ na stosunki wodne w glebie,
- filtrującą rolę w stosunku do zanieczyszczeń atmosferycznych (zdolność zatrzymywania zanieczyszczeń),
- walory estetyczne i rekreacyjne.

Co jest szczególnie istotne na terenach obecnie ubogich w szatę roślinną oraz przeznaczonych do urbanizacji.

#### **4.2. Uwzględnienie celów środowiskowych Planu Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza rzeki Wisły w analizowanym projekcie Planu**

Cele środowiskowe ustalono w Planie Gospodarowania Wodami (PGW) na obszarze dorzecza rzeki Wisły dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych. Określono je głównie w oparciu o wartości graniczne poszczególnych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód oraz o wskaźniki chemiczne świadczące o stanie chemicznym wód, odpowiadające warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu. Cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych określono biorąc pod uwagę ich aktualny stan w związku z wymaganym zgodnie z Ramową

Dyrektywą Wodną (RDW) warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla naturalnych części wód, do jakich zalicza się analizowana JCWP, celem jest utrzymanie dobrego stanu.

✓ **Analiza wpływu na cele środowiskowe jednolitych części wód powierzchniowych**

Obszar objęty Planem znajduje się w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych JCWP o nazwie:

- Sierpienica od źródeł do dopływu spod Drobina z dopływem spod Drobina,
- Dobrzyca,

które zlokalizowane są w Regionie Wodnym Środkowej Wisły. Stan ogólny tych JCWP w PGW na obszarze dorzecza Wisły został oceniony jako zły.

W PGW dla obszaru dorzecza Wisły osiągnięcie celów środowiskowych dla analizowanych JCWP zostało określone jako zagrożone.

Charakterystyka JCWP:

Nazwa JCWP	Europejski kod JCWP	Stan JCWP	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
Sierpienica od źródeł do dopł. Spod Drobina, z dopł. Spod Drobina	PLRW2000172756449	zły	zagrożona
Dobrzyca	PLRW2000172687289	zły	zagrożona

Określony w Planie kierunek zagospodarowania jako rozwój zabudowy: mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, usługowej, usługowo - produkcyjnej oraz obiektów usługowych, produkcyjnych, zaplecza logistycznego, a także terenów: eksploatacji kopali generuje ścieki komunalne i przemysłowe oraz odpady - także niebezpieczne. Z uwagi na ich niewielką ilość oraz przyjęte rozwiązania (uporządkowana gospodarka ściekowa, wyposażanie obiektów tego wymagających w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami, zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych, zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, na terenach składowych zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi) nie stanowią one zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP Sierpienica od źródeł do dopływu spod Drobina z dopływem spod Drobina i Dobrzyca.

✓ **Analiza wpływu na cele środowiskowe jednolitych części wód podziemnych**

Obszar objęty Planem znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 49. Stan ilościowy i chemiczny JCWPd w PGW został oceniony jako dobry.

W PGW dla obszaru dorzecza Wisły osiągnięcie celów środowiskowych dla analizowanej JCWPd zostało określone jako niezagrażone.

Charakterystyka JCWPd:

Nazwa JCWPd	Europejski kod JCWPd	Ocena stanu		Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
		ilościowego	chemicznego	
49	PLGW2000166	dobry	dobry	niezagrożona

Określony w Planie kierunek zagospodarowania jako rozwój zabudowy: mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, usługowej, usługowo - produkcyjnej oraz obiektów usługowych, produkcyjnych, zaplecza logistycznego, a także terenów: eksploatacji kopali generuje ścieki komunalne i przemysłowe oraz odpady - także niebezpieczne. Z uwagi na ich niewielką ilość oraz przyjęte rozwiązania (uporządkowana gospodarka ściekowa, wyposażanie obiektów tego wymagających w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem, unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony



środowiska i gospodarki odpadami, zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych, zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, na terenach skladowych zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi) nie stanowią one zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWPd nr 49.

## **5. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA**

### **5.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem.**

Obszar objęty Planem położony jest w północnej części gminy Staroźreby. Obejmuje teren o łącznej powierzchni około 155 ha usytuowany po obydwu stronach drogi krajowej Nr 10 w obrębach geodezyjnych Dłużniewo Małe, Dłużniewo Duże, Goszczyno Górne, Góra Nowa, Marychnów i Przybórz. Jest to teren częściowo zbudowany. Teren niezabudowany stanowią grunty orne o klasie bonitacji RIIIb, RIV, RV i RVI obecnie częściowo odłogowane, użytki zielone o klasie bonitacyjnej PsIII, PsIV i PsV oraz lasy i grunty leśne o klasie bonitacyjnej LsV i LsVI

Opis, analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska przyrodniczego sporządzono w odniesieniu do stanu środowiska przyrodniczego gminy Staroźreby.

### **5.2. Cechy środowiska przyrodniczego.**

#### **5.2.1. Położenie fizycznogeograficzne terenu.**

Teren objęty prognozą jak teren całej gminy Staroźreby, według regionalizacji fizycznogeograficznej Polski w układzie dziesiętnym opracowanej przez J.Kondrackiego, położony jest w granicach mezoregionu Wysoczyzna Płońska (318.61), który zaliczany jest do makroregionu Nizina Północnomazowiecka (318.6) i podprowincji Niziny Środkowopolskie (318).

#### **5.2.2. Rzeźba terenu.**

Na obszarze gminy występuje charakterystyczny typ rzeźby dla całej wysoczyzny Płońskiej, która przedstawia równinę morenową urozmaiconą łańcuchem kemów i moren ciągnących się równolegle do doliny Wisły. Powierzchnia gminy jest monotonna lekko falista, z występującymi zamkniętymi zagłębieniami dawnych wytopisk lub spłyconymi rynnami lodowcowymi oraz zespołami pagórków stanowiących pozostałości dennych moren czołowych..

W ukształtowaniu powierzchni gminy przeważającą formą jest wysoczyzna polodowcowa, związana z działalnością procesów glacialnych i fluwioglacialnych.

Powierzchnia wysoczyzny we wschodniej części gminy jest silnie zdenudowana, płaska, osiągając wysokości około 120-132m n.p.m. W zachodniej i środkowej części gminy powierzchnia terenu jest bardziej falista wyniesiona do około 150m n.p.m., nadbudowana licznymi formami rzeźby glacialnej w postaci wzniesień czołowo- morenowych, ozów i kemów, które w postaci rozległych pagórków tworzą kumulacje terenu osiągające wysokość do 155,7m n.p.m.

Formy związane z działalnością procesów erozyjno-denudacyjnych i z działalnością erozyjno-akumulacyjną rzek najliczniej występują we wschodniej części wysoczyzny polodowcowej. Są to przeważnie suche dolinki erozyjno - denudacyjne oraz dolinki rzeczne i obniżenia powytopiskowe. Natomiast w zachodniej części występują niewielkie obniżenia w kształcie niecek, są to zagłębienia bezodpływowe o głębokości rzędu 2 m. Z obszaru tego bierze początek rzeka Płonka, której dolina jest płaska, a jej głębokość waha się w granicach do 5 m.

Rzeźba terenu objętego Planem jest urozmaiconą. Różnice poziomów wynoszą około 20,7 metra. Rzędne kształtują się w granicach 129,9 – 150,6 m n.p.m. Teren opada w kierunku północno - wschodnim i północno - zachodnim.

#### **5.2.3. Budowa geologiczna.**

W budowie geologicznej gminy występują dwa zasadnicze rodzaje utworów:

- trzeciorzędowe,
- oraz starsze od nich tzw. podczwartorzędowe i czwartorzędowe.

Najstarsze osady wykształcone są w postaci białych piasków kwarcowych. Występują głównie na północ od miejscowości Bromierzyk; są to osady podczwartorzędowe, powstałe na przelomie trzeciorzędu i czwartorzędowego. Najstarsze gliny zwałowe występują natomiast we wschodniej części gminy; są to gliny piaszczyste na ogół plastyczne, lokalne twaroplastyczne

i półzwarte, powstałe w czasie zlodowacenia środkowopolskiego. Generalnie na powierzchni środkowej i wschodniej części gminy zalegają piaski i żwiry akumulacji wodno-lodowcowej, natomiast w części zachodniej, południowej i północnej dominują gliny zwałowe akumulacji lodowcowej na powierzchni, lub stanowią one podłoże warstwy piasków. Gliny zwałowe młodsze występują natomiast w zachodniej części gminy i rozdzielone są od starszych ilami warwowymi i mułkami.

Na obszarze gminy występują również formy pochodzące ze zlodowacenia bałtyckiego. Świadczy o tym równoleżnikowy układ form szczelinowych. Wzniesienia czołowo - morenowe pochodzące z tego zlodowacenia zbudowane są z piasków i żwirów średniozagęszczonych o miąższości kilku metrów (Dłużniewo, Marychnów, Ostrzykówki). Z deglacją lądolodu związana jest akumulacja piasków i mułków w szczelinach i rozpadlinach lodu. Są to na ogół piaski o różnej frakcji, średniozagęszczone i przewarstwione mułkami piaszczystymi. Występują one przede wszystkim w bliskim sąsiedztwie wzniesień czołowo - morenowych jak również nadbudowują powierzchnię wysoczyzny położonej we wschodniej części gminy. Osady zatokowe pochodzące z tego okresu reprezentowane są przez mułki i piaski pylaste o niewielkiej miąższości.

Na przełomie plejstocenu i holocenu na obszarach zbudowanych z glin zwałowych – pod wpływem wietrzenia mechanicznego powstały aluwia piaszczyste. Są to piaski różnoziarniste, pylaste z domieszką żwiru o miąższości około od 0,5 do 1 metra. Akumulacja piasków i żwirów rzecznych, namulów i torfów związana jest z holocenią działalnością procesów erozyjno-akumulacyjnych.

W dolinach rzek i cieków występują utwory akumulacji rzeczno - bagiennej, holocenijskie piaski i namuły. Sporadycznie, w dolinie rzeki Płonki i w okolicach Karwowa-Krzywanic występują torfy.

Teren objęty Planem budują osady czwartorzędowe głównie plejstoceńskie, są to gliny zwałowe, eluwia glin zwałowych, piaski, żwiry i głązy lodowcowe oraz piaski eoliczne.

#### **5.2.4. Gleby.**

Gmina Staroźreby należy do gmin rolniczych o w miarę korzystnych warunkach agroekologicznych. Dominującą pozycję w ramach gruntów ornych zajmują gleby o dobrych walorach przyrodniczych, korzystne dla produkcji rolniczej (II-IV klasy bonitacyjnej), które stanowią 71% areалу. Drobne kompleksy leśne zajmują środkową i północną część gminy, użytki zielone występują wzdłuż rzek i cieków.

Wskaźnik oceny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (bonitacji użytków rolnych) dla obszaru gminy wynosi 0,99-0,9. Większość stanowią gleby wytworzone z piasków naglinowych i glin zwałowych lekkich. Jedynie w części południowo - wschodniej gminy zalegają czarne i szare ziemie wytworzone z glin. Natomiast doliny rzek i cieków wypełniają gleby hydromorficzne, gleby glejowe, mułowo-glejowe, torfowo-glejowe.

Najlepsze gleby zaliczane do kompleksu pszennego dobrego (kompleks 2), w klasach bonitacyjnych IIIa i IIIb, o właściwych stosunkach wodnych wytworzone w glinach pyłowych wodnego pochodzenia (gleby brunatne wyługowane i czarne ziemie zdegradowane) występują płatami w okolicach wsi: Bromierzyk, Rostkowo, Karwowo-Trojany, Góra, Rogowo, Piączyn, Staroźreby.

Grunty dobrej i średniej wartości zaliczane do kompleksów żytniego bardzo dobrego i dobrego oraz zbożowo-pastewnego (klasa IIIb-IVa) wymagające często poprawy struktury i warunków wodnych (gleby bielcowe, brunatne wyługowane) zajmują większe tereny w północnej, zachodniej i południowej części gminy.

Gleby o niskiej wartości zaliczane do kompleksów żytniego słabego, zbożowo-pastewnego i żytnio-łubinowego większymi płatami występują w północno-wschodniej i środkowej (na południe od rzeki Płonki) części gminy. W dolinie rzeki Płonki, cieków i nielicznych zagłębieniach bezodpływowych występują – obok czarnych ziem – płytkie gleby murszowate napiaskowe i płytkie gleby torfowe, stanowiące użytki zielone w przewadze IV klasy bonitacyjnej.

Odporność gleb na degradację jest średnia na całym obszarze gminy. Ze względu na udział gruntów klas V – VI w wysokości 28,5%, stopień techniczno-rolniczej degradacji struktury ekologicznej jest średni.

Na terenie objętym Planem występują gleby średnio dobre, średnie, słabe i najłabsze o klasie bonitacji RIIIb, RIV, RV i RVI oraz PsIII, PsIV i PsV, a także lasy i grunty leśne o klasie bonitacyjnej LsV i LsVI.

Grunty rolne i leśne na terenie objętym Planem podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

### 5.2.5. Wody powierzchniowe i podziemne.

#### Wody powierzchniowe

Sieć hydrograficzna gminy Starożreby należy do zlewni rzeki Wkry, Skrwy Prawej i Wisły.

Środkową i wschodnią część gminy odwadnia rzeka Płonka - dopływ Wkry, natomiast zachodnią i północno- zachodnią odwadnia system dolin, których wody zbiera rzeka Sierpienica – dopływ Skrwy Prawej. Na terenie gminy występują obszary źródliskowe 4 rzek: Płonki, Dobrzyca, Sierpienicy, Mołtawy.

Doliny rzek są obszarem koncentracji dopływów wód powierzchniowych i wód gruntowych. Sieć hydrograficzną gminy zasilają wody pochodzące z wiosennych roztopów i opadów deszczowych. W znacznym też stopniu wody powierzchniowe zasilane są wodami gruntowymi, zwłaszcza na obszarach gdzie w podłożu występują osady łatwo przepuszczalne - piaski. Rzeka Płonka na obszarze gminy nie stanowi zagrożenia powodziowego.

Obszar objęty Planem znajduje się w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych JCWP o nazwie:

- Sierpienica od źródeł do dopływu spod Drobina z dopływem spod Drobina,
- Dobrzyca.

Charakterystyka JCWP:

Nazwa jednolitej części wód	Europejski kod jcwp	Status	Typ	Stan JCWP
Sierpienica od źródeł do dopł. Spod Drobina, z dopł. Spod Drobina	PLRW2000172756449	Naturalna część wód	Potok nizinny piaszczysty (17)	zły
Dobrzyca	PLRW2000172687289	Naturalna część wód	Potok nizinny piaszczysty (17)	zły

Ostateczna ocena jednolitych części wód województwa mazowieckiego badanych w latach 2011-2016 wykonana przez WIOŚ w Warszawie wykazuje następującą klasyfikację stanu ekologicznego i chemicznego rzek:

Nazwa ocenianej JCWP:	Płonka od źródeł do Żurawianki bez Żurawianki	Mołtawa	Sierpienica od źródeł do dopł. spod Drobina, z dopł. spod Drobina
Kod JCWP	PLRW2000172687679	PLRW20001727329	PLRW2000172756449
Nazwa punktu pomiarowo – kontrolnego :	Płonka - Kluczewo (most)	Mołtawa – Kępa Polska (most)	Sierpienica – Ostrowy (most)
Ocena elementy biologiczne	3	3	3
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry, III-stan umiarkowany, IV-stan słaby, V-stan zły</i>			
Ocena elementy fizykochemiczne	-----	-----	-----
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry, PSD-poniżej stanu dobrego</i>			
Ocena elementy hydromorfologiczne	2	2	2
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry,</i>			
Ocena stan/potencjał ekologiczny	3/Umiarkowany	3/Umiarkowany	3/Umiarkowany

#### Wody gruntowe i podziemne

Doliny rzeczne, roztopowe i zagłębienia terenu charakteryzują się płytkim występowaniem wód gruntowych w strefie głębokości 0-1 m p.p.t.

Na powierzchni wysoczyzny polodowcowej – płaskiej, zbudowanej z osadów trudniej przepuszczalnych /na powierzchni terenu lub pod przykryciem piasków o niewielkiej miąższości/, zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości około 2 - 3m p.p.t. i głębiej. Mają miejsce również sączenia przypowierzchniowe, a w czasie wiosennych roztopów – wierzchówki na głębokości 2 m p.p.t. Generalnie obszar wysoczyzny charakteryzują korzystne warunki gruntowo-wodne dla posadowienia obiektów. Niekorzystne warunki dla budownictwa występują w obrębie dolin rzecznych i zagłębień terenu z uwagi na wody płytsze niż 1,0 m p.p.t. Główny użytkowy poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych na głębokości 15 - 50 m, jedynie w południowo - zachodniej części gminy w strefie 50 - 150 m. Gmina Staroźreby znajduje się w granicach GZWP – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A (południowa część gminy) i 215 (środkowa i północna część) zaliczanych do jednolitych części wód podziemnych nr 49. Są to zbiorniki wód w ośrodku porowym występujących w osadach trzeciorzędowych wyróżnionych jako Subniecka Warszawska – część centralna i Subniecka Warszawska. Średnia głębokość ujęć czerpiących wodę z tej jednostki wynosi 160 - 180 m. Znaczna głębokość zbiorników decyduje o stosunkowo dobrej izolacyjności wód od powierzchni i ich dużej waloryzacji - mała wrażliwość na wpływ czynników antropogenicznych - struktury hydrogeologiczne są dobrze izolowane (wysoczyzna).

Charakterystyka JCWPd:

Nazwa JCWPd	Europejski kod JCWPd	Ocena stanu		Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
		ilościowego	chemicznego	
49	PLGW2000166	dobry	dobry	niezagrożona

Na terenie gminy Staroźreby nie są zlokalizowane punkty badawcze wód podziemnych, najbliższy punkt krajowego monitoringu wód podziemnych znajduje się w Krzykosach (gmina Bulkowo). Ocena jakości wód podziemnych w tym punkcie wykazała :

- otwór nr 907 w m. Krzykosy, JCWPd 49, czwartorzędowy poziom wodonośny:
  - klasa wód w roku 2017 – III (wody zadawalającej jakości).

#### 5.2.6. Klimat.

Obszar gminy Staroźreby wg regionalizacji klimatycznej Polski opracowanej przez W. Okołowicz i D. Martyn w przeważającej większości położony jest w Regionie Północnomazowieckim i jest klimatem pośrednim z wpływami kontynentalnymi i ze słabym wpływem Morza Bałtyckiego. Wg regionalizacji rolniczo - klimatycznej Polski opracowanej przez R. Gumińskiego i zmodyfikowanej przez J. Kondrackiego omawiany teren położony jest w VI Dzielnicy Środkowej.

Klimat charakteryzują min. następujące elementy:

- Średnia roczna temperatura powietrza: 7,6 °C,
- Średnia roczna wilgotność względna: 80%,
- Liczba dni mroźnych: 3 - 50,
- Liczba dni z przymrozkami: 100 -110,
- Czas zalegania pokrywy śnieżnej: 8 - 60 dni,
- Wysokość średnich rocznych opadów atmosferycznych: poniżej 500 mm,
- Okres wegetacyjny od 200 - 220 dni.

Na obszarze gminy dominują wiatry zachodnie. Bardzo duży wpływ na przemieszczanie się mas powietrza ma układ dolin. Największą rolę w przewietrzaniu terenu gminy odgrywa dolina rzeki Płonki, której przebieg jest zgodny z ogólnym kierunkiem nawietrzania terenu.

Warunki klimatu na obszarze gminy Staroźreby należą do korzystnych, tylko na terenach z płytko występującą wodą gruntową są mniej korzystne, co związane jest ze zwiększeniem wilgotności względnej powietrza. Również w obniżeniach terenu i dolinach rzecznych, ze względu na zwiększoną częstotliwość zalegania mgieł występują mniej korzystne warunki

termiczno- wilgotnościowe.

### 5.2.7. Szata roślinna.

Ze względu na to, że analizowany teren jest w przeważającej części wykorzystywany rolniczo, w strukturze roślinności rzeczywistej dominują zbiorowiska polne.

Lasy w gminie zajmują zaledwie 6,2% powierzchni gminy (średnia dla kraju 27 %). Największe kompleksy nie przekraczają 60 - 70 ha. Siedliska reprezentowane są głównie przez bór świeży (południowa część gminy), las mieszany (północna część gminy) i bór mieszany świeży, a w dolinie Płonki ols właściwy. Wskaźnik lesistości gminy jest bardzo niski, obszar gminy wymaga dolesień w skali 5 - 10 % ogólnej powierzchni.

Flora gminy – wysoczyzn i dolin obejmuje prawie wszystkie ekologiczne typy roślin charakterystyczne dla krainy niżu polskiego. Ubogie gleby płaskiej wysoczyzny są siedliskami roślinności borowej. W zagłębieniach dolin rzecznych powstają zbiorowiska turzycowe i lasy olchowe, a w zalewowych dnach dolin roślinność łęgowa. Użytki zielone zajmują w większości łąki świeże. Na polach uprawnych wysoczyzny dominują zbiorowiska chwastów z rodzaju archeofitów. W grupie roślinności antropogenicznej odgrywającą dominującą rolę na terenach zurbanizowanych i związanych z siedliskami ludzkimi, należy odnotować tereny sadów, zieleni urządzonej – parków i cmentarzy, zieleni przydrożną i ogródków przydomowych. Ważną rolę w krajobrazie i dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego odgrywają też zadrzewienia. Podstawowe ich elementy stanowią:

- zadrzewienia przydrożne o walorach przyrodniczych, krajobrazowych i izolacyjnych
- zadrzewienia śródpolne oraz pojedynczo rozmieszczone wśród pól drzewa i krzewy.
- zadrzewienia obszarów zabudowanych kępowe i powierzchniowe.

W składzie gatunkowym zadrzewień, terenów zabudowanych występują: jesion wyniosły, sosna i świerk zwyczajny, wierzba biała i szara, grab zwyczajny, lipa drobnolistna, jarząb szwedzki, modrzew europejski, olsza czarna, dąb szypułkowy, grusza pospolita, orzech włoski. Oprócz zadrzewień bardzo ważnym elementem środowiska są: żywopłoty, krzewy i remizy śródpolne. Stanowią one istotny element szaty roślinnej. Odznaczają się bogatą pod względem gatunkowym warstwą krzewów, w której ilościowo dominuje tarnina. Powstały one samoczynnie z samosiewów na miedzach i nieużytkach oraz w miejscach, gdzie występowały bądź występują oczka wodne. W krajobrazie rolniczym gminy stanowią ważny czynnik zwiększający bioróżnorodność. Krzewy reprezentowane są między innymi przez kruszynę pospolitą, bez czarny, bez lilak, różę dziką, różę poszarzałą, dereń biały, jaśminowiec wonny, głóg dwu i jednoszyjkowy, karaganę syberyjską.

Dużym rozprzestrzeniem charakteryzuje się też roślinność ruderalna. Rozwija się ona spontanicznie na wszelkiego rodzaju terenach przekształconych przez człowieka, gdzie zniszczono roślinność naturalną, a nie wprowadzono sztucznie ukształtowanej. Jest to flora azotolubna i wapieniolubna. Odgrywa znaczną rolę w utrwalaniu podłoża i wytwarzaniu warstwy gleby. Jednak na walory estetyczne nie nadają się do pełnienia funkcji zieleni towarzyszącej.

Struktura krajobrazu przedmiotowego obszaru to mozaika agrocenoz drobnoprzestrzennych, trwałych użytków zielonych i lasów. Rozbudowana sieć hydrograficzna z rozrzuconymi w dnach cieków grupami oraz kępami drzew, pasmami lub rzędami zadrzewień stanowiącymi obramowanie cieków i zbiorników wodnych tworzy naturalne zielone ciągi przyrodnicze pełniące funkcje powiązań ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku.

Na analizowanym terenie dominują zbiorowiska upraw polowych i odłogowanych agrocenoz oraz zadrzewienia śródpolne i przydrożne, a także niewielkie powierzchnie lasów. W żadnym ze zbiorowisk roślinnych i faunistycznych nie znajdują się gatunki, które podlegałyby ochronie prawnej całkowitej lub częściowej albo znajdowały się na czerwonej liście gatunków zagrożonych wyginięciem.

### 5.2.8. Fauna.

Fauna występująca na analizowanym terenie to pospolita fauna niżu polskiego, typowa dla krajobrazu rolniczego, niewielkich kompleksów leśnych oraz gatunki synantropijne związane z

siedzibami ludzkimi. Faunę na analizowanym terenie stanowią głównie gatunki, które dostosowały się do antropogenicznego układu biocenotycznego.

Fauna ssaków jest stosunkowo uboga, najczęściej występują sarny, znacznie rzadziej zając szarak, gryzonię, zwierzęta hodowlane oraz inne gatunki synantropijne. Wśród owadów występują głównie pospolite szkodniki, fauna obszarów rolniczych odznacza się licznymi gatunkami motyli. Fauna gadów i płazów jest również uboga. Wśród gadów spotyka się właściwie wyłącznie nieliczne zwinki. Bogatsza jest fauna płazów. Oprócz pospolitej ropuchy szarej, grzebiuszki i żaby jeziorkowej występują też rzadsze gatunki jak rzekotka drzewna, ropucha zielona oraz rzadko spotykany kumak nizinny.

Najbardziej liczna jest fauna ptasia. Odnosząc się do danych z „Raportu oddziaływania na środowisko Parku elektrowni wiatrowych „Starożreby” wraz z infrastrukturą towarzyszącą” można przyjąć, że na terenie gminy występuje ok. 90 gatunków ptaków, w tym 5 gatunków częściowo chronionych oraz 5 gatunków łownych. Czternaście gatunków występujących na tym terenie w badanym czasie /2014r./, wymienionych jest w Załączniku I Dyrektywy Rady Europy 79/409/EWG. Najbardziej liczna jest awifauna gatunków pospolitych.

Mniejszą rolę w ekosystemie odgrywa populacja nietoperzy, która jest ograniczona, z powodu braku w okolicy dużych hibernakulów i kolonii rozrodczych tych specyficznych zwierząt.

Na terenie objętym Planem zbiorowiska faunistyczne nie wskazują nie występowanie gatunków, które podlegałyby ochronie prawnej całkowitej lub częściowej albo znajdowały się na czerwonej liście gatunków zagrożonych wyginięciem - teren jest zapleczem pokarmowym na gatunków głównie przelotowych.

#### **5.2.9. Złoża surowców mineralnych.**

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego w Warszawie zamieszczonych w opracowaniu „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2017 r. na terenie gminy Starożreby udokumentowano 15 złóż kopalin pospolitych (piaski i żwiry), są to złoża w miejscowościach Dąbrusk /3, Mrówczewo /1/, Nowa Wieś /2/, Sędek /7/, Zochowo Nowe /2/.

Na obszarze objętym Planem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Dla terenów wskazanych w Planie jako tereny eksploatacji kopalin podjęto działania w zakresie rozpoznania zasobów złóż kopalin pospolitych – kruszywa naturalnego (piasków, żwirów).

#### **5.2.10. Zanieczyszczenia powietrza.**

Gmina charakteryzuje się dobrymi warunkami aerosanitarnymi, głównie ze względu na obecność rozległych obszarów rolnych, drobnych kompleksów leśnych i innych terenów czynnych biologicznie oraz brak źródeł emisji energetycznej zorganizowanej.

Według Raportu za rok 2017 dotyczącego rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim, opracowanego przez WIOŚ, strefa mazowiecka, do której należy obszar gminy Starożreby, na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

1. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:
  - SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, Pb, As, Cd, Ni, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A,
  - PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, B/a/P zalicza się do klasy C.
2. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:
  - SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia) i została zakwalifikowana do opracowania Programów Ochrony Powietrza.

Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane.

Proces urbanizacji wśród wielu ujemnych zjawisk niesie za sobą również wzrost poziomu emisji hałasu do środowiska. Najbardziej dokuczliwym źródłem hałasu jest transport i komunikacja drogowa stanowiąca około 80% hałasów. Na terenie gminy źródłem ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego i nadzwyczajnych zagrożeń środowiska (przewóz materiałów niebezpiecznych) jest ruch na drodze krajowej Nr 10 relacji Sierpc – Płońsk oraz na drodze wojewódzkiej Nr 567 relacji Płock - Nowa Góra.

W bezpośrednim sąsiedztwie dróg ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym występują przewyższenia wartości średnich rocznych stężeń NO<sub>2</sub> i benzenu nad wartościami tła.

Według pomiarów ruchu na drogach krajowych przeprowadzonych w 2015 r. na drodze krajowej Nr 10 :

- na odcinku Drobin – Góra, średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 5953 pojazdy silnikowe ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 39,4%.
- na odcinku Góra – Płońsk, średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 9036 pojazdy silnikowe ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 27,2%.

Na terenie gminy Staroźreby nie jest prowadzony monitoring poziomu hałasu komunikacyjnego.

### **5.3. Środowisko kulturowe i krajobraz.**

#### **5.3.1. Walory środowiska kulturowego**

Na terenie gminy Staroźreby znajdują się liczne obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków. Są to między innymi: młyny, wiatraki drewniane, zespoły kościelne, cmentarze, dwory i parki podworskie, dom mieszkalny – dawny zajazd oraz układ ruralistyczny. Świadczą one o bogatej historii gminy; są ważne nie tylko pod względem historycznym, ale również kulturowym, społecznym i artystycznym.

Liczne są również stanowiska archeologiczne, największe ich skupiska znajdują w miejscowościach: Rogowo Falęcín, Przeciszewo, Sarzyn, Zdziar, Bromierzyk, Nowa Wieś, Staroźreby, Bylino i Bromierz. Wszystkie stanowiska archeologiczne znajdują się w gminnej ewidencji zabytków i w ewidencji konserwatorskiej oraz podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej.

Na obszarze objętym Planem znajdują się stanowiska archeologiczne: Dłużniewo Duże Nr 2 AZP47-57/9, Dłużniewo Małe Nr 3 AZP47-57/11, Dłużniewo Małe Nr 2 AZP47-57/16, Dłużniewo Małe Nr 1 AZP47-57/27 wpisane do GEZ i objęte ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **5.3.2. Walory krajobrazowe**

Analizowany teren przedstawia niewielkie walory krajobrazowe. Jest to krajobraz drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych, kęp zadrzewień i zakrzewień, łąk, wód powierzchniowych oraz niewielkich powierzchni lasów usytuowanych wzdłuż drogi krajowej. Bezpośrednie i dalsze otoczenie to krajobraz antropogeniczny podlegający ciągłym zmianom w wyniku rozwoju różnych form zabudowy.

### **5.4. Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody.**

Na terenie gminy Staroźreby występują następujące formy ochrony przyrody :

- **pomniki przyrody:**  
reprezentowane przez 2 pomniki, są to grupy drzew w miejscowości Staroźreby. Drzewami pomnikowymi są jesion wyniosły i kasztanowiec biały oraz dąb szypułkowy.
- **użytki ekologiczne**  
znajduje się 1 użytek ekologiczny utworzony na mocy Rozporządzenia Nr 74 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych (z późniejszymi zmianami), położony na terenie Leśnictwa Słupca w miejscowościach Zdziar Wielki o łącznej powierzchni 1,2 ha, gdzie tej szczególnej formie ochrony podlega teren zadrzewiony.

Na terenie objętym Planem nie występują formy ochrony przyrody.

### **5.5. Promieniowanie elektromagnetyczne.**

Wszystkie urządzenia elektryczne, w których następuje przepływ prądu wytwarzają w swoim otoczeniu pola elektromagnetyczne, które powstają na skutek obecności napięcia (pole elektryczne – składowa elektryczna) oraz w wyniku przepływu prądu (pole magnetyczne – składowa magnetyczna).

Promieniowanie elektromagnetyczne to emisja zaburzenia energetycznego wywołanego przepływem prądu elektrycznego lub zmianą ładunków w źródle. Zaburzenie to polega na wzajemnym oddziaływaniu zmian pola magnetycznego i elektrycznego. Promieniowanie niejonizujące obejmuje pola elektromagnetyczne w zakresie od 0 do 300 GHz.

Jednym ze źródeł pól elektromagnetycznych o małej częstotliwości (50 Hz) są linie elektroenergetyczne.

Zagadnienia związane z ochroną środowiska przed polami elektromagnetycznymi regulują przepisy odrębne:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, której art. 121 zawiera postanowienia ogólne, zgodnie z którymi *ochrona przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu środowiska poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszanie poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy poziomy te nie są dotrzymane.*
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów, w którym określone zostały dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku. Dla terenów dostępnych dla ludzi określono dopuszczalne wartości poziomów składowej elektrycznej i składowej magnetycznej pola o częstotliwości 50 Hz. Wartości te wynoszą odpowiednio:
  - składowa elektryczna 10 kV/m,
  - składowa magnetyczna 60 A/m.

Na terenie objętym Planem źródłem pól elektromagnetycznych o częstotliwości 50 Hz są napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV.

Na terenie gminy Staroźreby nie jest prowadzony monitoring pól elektromagnetycznych.

#### **5.6. Zagrożenie możliwością wystąpienia poważnych awarii.**

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz.519 z późn. zm.) przez poważną awarię rozumie zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Na terenie gminy Staroźreby do zagrożeń związanych z możliwością wystąpienia poważnych awarii zaliczyć można:

- **transport materiałów niebezpiecznych.**

Zagrożenie w transporcie drogowym wynika z usytuowania na terenie gminy drogi krajowej Nr 10 i wojewódzkiej Nr 567 łączących ważne szlaki komunikacyjne w Polsce Środkowej. Zwiększa to potencjalne możliwości wystąpienia zagrożeń związanych z transportem substancji niebezpiecznych (produktów ropopochodnych i substancji chemicznych).

Potencjalnym zagrożeniem, w przypadku wycieku substancji ropopochodnych lub wybuchu, mogą być także znajdujące się na terenie gminy stacje paliw w miejscowościach: Krzywanice, Dłużniewo (w obszarze Planu), Staroźreby, Worowice Wyroby, Góra.

#### **5.7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.**

Na obszarze gminy Staroźreby tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi położone są w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Płonki. Są to obszary szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na brak obiektów zabezpieczenia przeciwpowodziowego oddalone od granic Planu o ok.3km.

Na obszarze objętym Planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny osuwiskowe (naturalne zagrożenia geologiczne).

#### **5.8. Stan środowiska na obszarach o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko.**

W granicach terenu objętego Planem i w sąsiedztwie funkcjonują następujące przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz.71):

- układ komunikacyjny - droga krajowa Nr 10 relacji Toruń – Góra - Płońsk,



- istniejąca infrastruktura techniczna,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, które są źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego w postaci pól elektrycznych i magnetycznych o częstotliwości 50 Hz, a także szumów akustycznych i wibracji,
- istniejąca zabudowa usługowa (centrala nasienna, stacja paliw),

Obecnie stan środowiska na terenach w/w lokalizacji jest porównywalny ze stanem środowiska przyrodniczego na terenie gminy - standardy jakości środowiska są dotrzymane. Gorszym klimatem akustycznym i warunkami aerosanitarnymi charakteryzuje się sąsiedztwo drogi krajowej - zanieczyszczenia komunikacyjne i hałas (wyższe stężenia NO<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub>, węglowodorów alifatycznych, metali ciężkich, większy opad pyłu).

Z uwagi na przebiegające przez teren objęty Planem linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV występuje promieniowanie elektromagnetyczne.

Ustalenia Planu dopuszczają na terenach oznaczonych symbolem UP i UPT lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na pozostałych terenach dopuszczają lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **5.9. Istniejące problemy ochrony środowiska.**

Problemy optymalnego wykorzystania zasobów środowiska w odniesieniu do analizowanego obszaru koncentrują się na kilku zagadnieniach:

- występowanie gleb o średnich walorach agroekologicznych, korzystnych dla prowadzenia produkcji rolniczej
- występowanie gruntów leśnych LsV i LsVI podlegających ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne,
- występowanie terenów o korzystnych warunkach wodnych i geotechnicznych do zabudowy,
- gorszy klimat akustyczny i warunki aerosanitarnie z uwagi na sąsiedztwo drogi krajowej (zanieczyszczenia komunikacyjne i hałas),
- małe walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,
- utrzymanie mozaikowego charakteru krajobrazu (pola uprawne, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, łąki, lasy),
- wymagania ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych - utrzymanie estetyki krajobrazu: sukcesywnie rozwijająca się zabudowa wzdłuż drogi krajowej Nr 10 na granicy z krajobrazem rolniczym,
- średnia odporność gleb na degradację,
- presja urbanizacyjna związana z położeniem terenu przy drodze krajowej Nr 10, głównie w zakresie zabudowy usługowej, produkcyjnej, zaplecza logistycznego – walory ekonomiczne przestrzeni.

### **6. POTENCJALNE ZMIANY ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU**

Brak realizacji ustaleń Planu będzie skutkowało pozostawieniem analizowanych terenów w dotychczasowym, w większości rolniczym użytkowaniu, natomiast zagospodarowanie będzie postępowało chaotycznie. Na analizowanym terenie występują gleby średnio korzystne dla prowadzenia gospodarki rolnej, częściowo odłogowane, drobne kompleksy leśne. Odłogowanie gruntów powoduje sukcesję pobliskiej roślinności – grunty porastają w sąsiedztwie istniejącej zabudowy roślinnością ruderalną, a na polach chwastami, a w pobliżu lasów samosiejkami sosny i brzozy.

Tereny podlegają presji urbanizacyjnej związanej z sąsiedztwem drogi krajowej generującej aktywność gospodarczą. Brak realizacji Planu może ponadto spowodować, że proces postępującego zainwestowania analizowanego terenu odbywać się będzie w sposób chaotyczny, ze szkodą dla ładu przestrzennego oraz stanu środowiska. Do najmniejkorzystniejszych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń Planu można zaliczyć m.in. sytuowanie inwestycji z zakresu funkcji usługowej i produkcyjnej poprzez realizację substandardowej zabudowy, o większej

intensywności oraz niewykorzystanie planu miejscowego jako mechanizmu finansowania rozwoju infrastruktury, co oznacza pogłębianie się problemów jakości i zasobów wód gruntowych. Brak realizacji polityki w zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie gospodarki ściekowej spowoduje obniżenie standardów obsługi mieszkańców i wzrost zanieczyszczenia środowiska - m.in. wprowadzanie ścieków do wód i ziemi. Brak realizacji ustaleń Planu w zakresie zasad ochrony środowiska może przyczynić się do obniżenia standardów środowiska, głównie w zakresie takich elementów jak wody powierzchniowe i podziemne (spływ zanieczyszczeń), rzeźba terenu, gleby, powietrze atmosferyczne, przekształcenia krajobrazu.

## **7. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO**

Określone w projekcie Planu zasady zagospodarowania wychodzą naprzeciw postępującej presji urbanizacyjnej na analizowanym terenie. Ustalone w Planie przeznaczenie terenu wprowadza zmiany w jego istniejącym zagospodarowaniu. Rozwój dopuszczonych Planem funkcji jest realizacją polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starożyreby.

### **7.1. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji ustaleń Planu na środowisko i zabytki.**

Przewidywane przekształcenia środowiska na skutek realizacji sformułowanych ustaleń Planu w powiązaniu z ograniczeniem negatywnych wpływów :

- **Wpływ ustaleń Planu na różnorodność biologiczną**

Obszar objęty Planem to teren w większości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Tereny zabudowane skupiają się w północnej i południowej części obszaru. Tereny rolne stanowią grunty orne o średnich walorach agroekologicznych, użytki zielone oraz lasy i grunty leśne.

Realizacja ustaleń Planu spowoduje krótkotrwałe i chwilowe negatywne skutki w trakcie procesu inwestycyjnego związanego z rozwojem planowanych funkcji (miejscowe usunięcie wierzchniej warstwy gleby i niskiej szaty roślinnej) na powierzchni stanowiącej ok. 65% powierzchni Planu. W perspektywie długoterminowej spowoduje wzbogacenie terenu o nowe obszary zieleni urządzonej z uwagi na określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 10% do 90% w zależności od funkcji i zagospodarowanie jej zielenią urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia. Powstanie zieleni urządzonej stanowi ułatwienie rozprzestrzeniania się gatunków synantropijnych i wnikanie ich do otaczających ekosystemów. Ustalenia Planu wprowadzają także ochronę i utrzymanie istniejących zasobów środowiska przyrodniczego; ochronie i utrzymaniu podlegają istniejące układy zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych z obowiązkiem maksymalnego ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu. Zachowaniu bioróżnorodności sprzyja ustalone w Planie zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz towarzyszącymi im użytkami zielonymi jako terenów zieleni naturalnej Z. Pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości minimum 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych oraz realizację zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach zabudowy usługowo - produkcyjnej sprzyja migracji gatunków.

Na terenach przeznaczonych dla utrzymania zieleni naturalnej Plan ustala między innymi; zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, zbiorników wodnych, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 %, zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje. Istniejące powierzchnie lasów zostają zachowane.

Pozwoli to na utrzymanie zróżnicowania fauny i flory w miejscach spełniających funkcje ekologiczne i ograniczenie zaniku bioróżnorodności na pozostałych terenach.

- **Wpływ ustaleń Planu na zdrowie ludzi**

Zainwestowanie terenów objętych Planem wiąże się z rozwojem układu komunikacyjnego, wzrostem natężenia ruchu, a tym samym wzrostem zanieczyszczeń i hałasu na drogach i w pasach do nich przyległych. Ruch pojazdów powoduje zanieczyszczenie powietrza niezorganizowaną emisją spalin, najbardziej uciążliwymi zanieczyszczeniami emitowanymi przez pojazdy są węglowodory alifatyczne, których maksymalne stężenie chwilowe na krawędzi jezdni może osiągać 50% normy dopuszczalnej. Zwiększony ruch może nie gwarantować warunków komfortu akustycznego dla terenów przyległych ze względu na przekroczenia wartości równoważonego poziomu dźwięku. Z uwagi istniejącą drogę krajową oraz ograniczenie rozwoju układu komunikacyjnego do ruchu lokalnego i dojazdowego, planowane zagospodarowanie nie spowoduje znaczącego pogorszenia klimatu akustycznego. Zainwestowanie terenów objętych Planem wiąże się również ze wzrostem niskiej emisji wynikającej z ogrzewania budynków, może więc powodować nieznaczne pogorszenie higieny atmosfery.

Istniejące na obszarze objętym Planem napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia są źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego w postaci pól elektrycznych i magnetycznych o częstotliwości 50 Hz oraz w jej otoczeniu szumów akustycznych i wibracji. Oddziaływanie pól elektromagnetycznych na organizmy jest zależne od częstotliwości tych pól i czasu oddziaływania. Zgodnie z obecnym stanem wiedzy można stwierdzić, że ryzyko zdrowotne wynikające z ekspozycji ludności w sztucznych polach elektromagnetycznych o częstotliwości do 50 Hz spotykanych w praktyce w środowisku, w otoczeniu prawidłowo zlokalizowanych, zbudowanych i eksploatowanych urządzeń jest tylko hipotetyczne lub w najgorszym przypadku znikome.

Generalnie realizacja ustaleń Planu nie wpłynie negatywnie na warunki życia mieszkańców w okolicy z uwagi na to, że planowana zabudowa zlokalizowana będzie poza terenami zwartej zabudowy jako funkcje związane z aktywizującą rolą drogi krajowej.

Korzystne oddziaływanie na zdrowie ludzi (zapewnienie kontaktu z zielenią między innymi w miejscu zamieszkania) ma pozostawienie istniejących kompleksów leśnych oraz naturalnych obszarów zadrzewionych i zakrzaczonych oraz łąk jako terenu zieleni nieurządzonej, a także możliwość powiększenia kompleksów leśnych poprzez określenie terenów do zalesienia (na terenie oznaczonym 7R).

Jednocześnie realizacja ustaleń Planu spowoduje rozwój inwestycji zwiększających dostęp do usług, a co za tym idzie wzrost liczby miejsc pracy, podaż terenów o odpowiednim standardzie co korzystnie wpłynie na poprawę jakości życia.

- **Wpływ ustaleń Planu na zwierzęta**

Realizacji zapisów Planu może spowodować niewielkie zakłócenia bytowania i migracji drobnych zwierząt z gatunków synantropijnych związanych z siedzibami ludzkimi. Migracji gatunków sprzyjać będzie:

- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz towarzyszącymi im użytkami zielonymi jako terenów zieleni naturalnej Z,
- pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości minimum 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych oraz realizację zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach zabudowy usługowo – produkcyjnej.

- **Wpływ ustaleń Planu na szatę roślinną**

Na terenie objętym Planem występuje szata roślinna charakterystyczna dla kompleksów leśnych, pól uprawnych, łąk oraz roślinność związana z siedzibami ludzkimi.

Istniejące kompleksy leśne zostaną zachowane i powiększone o tereny przeznaczone do zalesienia (7R), istniejące naturalne układy zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przyroźnych zostaną zachowane i zagospodarowane na cele zieleni towarzyszącej zabudowie. Istniejąca roślinność użytków rolnych, częściowo ulegnie przekształceniu w zieleń urządzoną, co spowoduje zwiększenie jej różnorodności (roślinność pól uprawnych zostanie zastąpiona przez synantropijną związaną z siedzibami ludzkimi). Obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych do zabudowy oraz kształtowania zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy o szerokości minimum 3 m od górnej krawędzi skarpy w sposób korzystny wpłynie na tworzenie się szaty roślinnej.

Dodatkowo na terenach przeznaczonych dla rozwoju funkcji zieleni (nieurządzonej) Plan ustala zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, zbiorników wodnych, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 % oraz zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje; to także korzystnie wpłynie na tworzenie się szaty roślinnej.

Jednocześnie część analizowanego terenu pozostanie nadal terenem o funkcji rolniczej, co nie spowoduje przekształceń środowiska w zakresie roślinności.

- **Wpływ ustaleń Planu na wody powierzchniowe i podziemne**

Zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych, obowiązek prowadzenia uporządkowanej gospodarki ściekowej w oparciu o lokalne i indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników na ścieki, dopuszczenie realizacji lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, odprowadzenie wód opadowych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające, po spełnieniu warunków określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska, wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zagwarantuje ochronę środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem.

Zagrożeniem jest ewentualna infiltracja zanieczyszczonych wód opadowych (spływy z jezdni i terenów utwardzonych).

Wpływ zagospodarowania na wody podziemne ogranicza budowa geologiczna – w podłożu występują gliny zwałowe są to utwory trudnoprzepuszczalne.

- **Wpływ ustaleń Planu na zanieczyszczenie powietrza**

Na terenie objętym Planem nie przewiduje się powstania nowych znaczących źródeł zanieczyszczenia powietrza.

W wyniku realizacji ustaleń Planu może nastąpić wzrost emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło. Obowiązek wykorzystania 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 ograniczy w/w negatywne skutki realizacji Planu.

Rozwój funkcji usługowej i produkcyjnej wiąże się z rozwojem sieci komunikacyjnej, wzrostem natężenia ruchu, a tym samym wzrostem emisji zanieczyszczeń i hałasu na drogach i w pasach terenu bezpośrednio do nich przyległych. Emisja spalin w wyniku ruchu pojazdów oraz możliwego wzrostu ich liczby, może spowodować wzrost emisji zanieczyszczeń pyłowo – gazowych z silników samochodowych oraz wzrost hałasu komunikacyjnego. Najbardziej uciążliwymi zanieczyszczeniami emitowanymi przez pojazdy są węglowodory alifatyczne, których maksymalne stężenie chwilowe na krawędzi jezdni może osiągać 50% normy dopuszczalnej.

Zwiększony ruch na drodze krajowej oraz na drogach lokalnych i dojazdowych na terenie

objętym Planem może nie gwarantować warunków komfortu akustycznego dla terenów przyległych ze względu na przekroczenia wartości równoważonego poziomu dźwięku.

Zapisy wprowadzające obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu oraz ograniczenia wszelkiej uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny powinny zminimalizować negatywne skutki realizacji Planu.

Eksploatacja kopalni może powodować wzrost emisji zanieczyszczeń pyłowo – gazowych oraz pogorszenie klimatu akustycznego ze względu na pracę sprzętu mechanicznego tj. koparek, spychaczy i samochodów transportujących kopaliny. Praca sprzętu i zwiększony ruch samochodowy w fazie eksploatacji kopalni, a także praca sprzętu i zwiększony ruch samochodowy w fazie budowy może stanowić krótkotrwałe zagrożenie hałasem i wibracjami. Jednocześnie praca sprzętu i zwiększony ruch samochodowy w fazie budowy może stanowić krótkotrwałe zagrożenie hałasem i wibracjami.

- **Wpływ ustaleń Planu na rzeźbę terenu**

Teren objęty Planem to teren o urozmaiconej rzeźbie, różnice poziomów wynoszą około 20,7 metra. Rzędne kształtują się w granicach 129,9 – 150,6 m n.p.m. Teren opada w kierunku północno - wschodnim i północno - zachodnim.

Przekształcenia związane z pracami ziemnymi wiążącymi się z wykopami pod fundamenty oraz infrastrukturę techniczną spowodują naruszenie powierzchniowych utworów geologicznych nie naruszając trwale hipsometrii terenu. Projektowany sposób zagospodarowania terenu z uwagi na ustalone w Planie zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, między innymi obowiązek zachowania naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, zakaz zasypywania cieków, rowów i oczek wodnych, sprzyja zachowaniu naturalnego ukształtowania powierzchni terenu i ograniczy negatywny wpływ realizacji Planu na jego ukształtowanie.

Deformacja rzeźby terenu prowadząca do zmian w krajobrazie i funkcjonowaniu środowiska może wynikać z przekształceń związanych z eksploatacją kopalni, która powoduje naruszenie powierzchniowych utworów geologicznych, deformację rzeźby terenu oraz trwałe naruszenie hipsometrii terenu

- **Wpływ ustaleń Planu na gleby**

Na skutek realizacji zapisów Planu wystąpi degradacja gleby – największa na etapie prac budowlanych związanych z nowymi inwestycjami. Naruszona zostanie próchnicza warstwa gleby i stabilności ekosystemów glebowych oraz zniszczona zostanie pokrywa glebowo-roślinna w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi. W wyniku prac związanych z eksploatacją kopalni może wystąpić erozja wodna – proces niszczenia powierzchniowych warstw gleby na zboczach polegający na wymywaniu i unoszeniu cząsteczek gleby przez spływające wody.

Na terenach przeznaczonych dla zabudowy część gleb zostanie odbudowana ze względu na konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% - 60% powierzchni działki budowlanej. Zagospodarowanie tej części terenu zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia spowodować może, a w wręcz wymusi miejscową poprawę wartości gleb. Część terenów gruntów ornych pozostanie w uprawie rolnej, użytki zielone zostaną zachowane jako teren zieleni naturalnej (nieurządzonej) co nie spowoduje przekształceń środowiska prowadzących do degradacji gleby.

Zanieczyszczenie gleb występuje w pasie ok. 50m od drogi krajowej - ruch samochodowy emituje agresywne substancje kwaśne, które przenikają do gleby w postaci gazowej, pyłowej i płynnej. Do najbardziej agresywnych należą związki siarki wydzielane do atmosfery w postaci SO<sub>2</sub>, siarczków, siarkowodoru – utleniają się w glebie dając kwas siarkowy o dużej agresywności. Zakwaszenie gleb (w gminie Staroźreby mieści się w przedziale 40-70%)

wzdłuż szlaków komunikacyjnych powodowane jest też przez dwutlenek węgla i związki azotu. Zakwaszenie środowiska glebowego powoduje niedobór składników pokarmowych w glebie i utrudnia pobieranie składników pokarmowych przez rośliny. Gleba jest obszarem zbiorczym dla wszystkich zanieczyszczeń antropogenicznych. Zanieczyszczenia gleb przebiegają w czasie i są kumulowane w glebie i działają na rośliny nawet wtedy gdy emisja maleje. Na podstawie badań można stwierdzić wzbogacanie gleb w pierwiastki śladowe – związki cynku, ołowiu, miedzi, strontu, kadmu wzdłuż tras komunikacyjnych. Związki ołowiu i kadmu są trudno rozkładalne w glebie. Zawarte w spalinach składniki: węglowodory alifatyczne, aldehydy, tlenek węgla, tlenki azotu, dwutlenek siarki, ołów, cynk, kadm, substancje smołowe powodują, że gleby ekosystemów wzdłuż dróg z upływem czasu tracą pierwotne właściwości, zwiększa się w nich udział czynników antropogenicznych, co prowadzi do zmian morfologicznych i fizykochemicznych. Rozchodzenie się spalin zależy od otoczenia drogi, na otwartych przestrzeniach najwyższe stężenia występują w odległości do 50-60m od osi jezdni. Zawartość ołowiu i cynku w roślinach rosnących przy drogach dopiero w odległości 150m od jezdni ustala się na poziomie zbliżonym do próbek pobranych z dala od szlaków komunikacyjnych

Na skutek realizacji Planu może też wystąpić zagrożenie zanieczyszczenia odpadami stałymi. Na terenach usługowych, przemysłowo - usługowych mogą powstawać zarówno odpady przemysłowe i niebezpieczne jak i ścieki różniące się składem od bytowych, o większym udziale związków nieorganicznych.

- **Wpływ ustaleń Planu na klimat**

Nie przewiduje się negatywnego wpływu realizacji ustaleń planu na warunki klimatyczne.

Na modyfikację klimatu na terenach zurbanizowanych wpływają:

- zmiana charakterystyki termicznej podłoża,
- obniżenie wielkości parowania powierzchni biologicznie czynnych,
- emisja ciepła antropogenicznego (ciepło uwalniane do atmosfery w procesie spalania),
- zanieczyszczenie gazowe i pyłowe atmosfery.

W wyniku powstania zabudowy kubaturowej wystąpi zwiększenie operowania promieni słonecznych, nasilają się wahania temperatury, osusza się grunt oraz zmniejsza się wilgotność powietrza. W wyniku powstania zabudowy kubaturowej mogą ulec zmianie warunki anemometryczne w przyziemnej warstwie atmosfery.

Poprawie lokalnego mikroklimatu sprzyjać będzie zachowanie istniejących terenów z zadrzewieniami i zakrzaczeniami oraz użytków zielonych jako terenu zieleni (nieurządzonej). Na terenie tym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, zbiorników wodnych oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 %. Korzystnie na kształtowanie lokalnego mikroklimatu będzie mieć także zachowanie istniejących kompleksów leśnych z możliwością ich powiększenia o teren oznaczony symbolem 7R.

- ✓ **Odporność ustaleń Planu na zmiany klimatu** – główne tendencje zmian klimatu to przyrost częstości i wydłużanie się okresów suszy glebowej i hydrogeologicznej, postępujący deficyt wód powierzchniowych i podziemnych do celów komunalnych.

Teren objęty Planem funkcjonuje częściowo w ramach otwartej przestrzeni rolniczej, lasów i terenów zieleni naturalnej, w ramach tego systemu kształtuje się jego odporność na zmiany klimatu. Ochrona ekosystemu istniejących kompleksów leśnych i zieleni naturalnej w kontekście zmian klimatu zwiększa możliwości pochłaniania i składowania dwutlenku węgla w glebie i materii roślinnej, sprzyja regulacji przepływu i magazynowania wody, utrzymaniu i poprawie odporności, ograniczeniu podatności ekosystemu i ludzi na obserwowane zmiany klimatu, pomaga w adaptacji do skutków zmian klimatu, zwiększa ochronę różnorodności biologicznej, a także przynosi korzyści w zakresie zdrowia i rekreacji.

Na przedmiotowym terenie nie występuje ryzyko powodziowe i ryzyko suszy.

- ✓ **Oddziaływanie zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia Planu** – zastosowano ustalenia służące obniżeniu wrażliwości klimatycznej analizowanego obszaru: uwzględniono ochronę istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz użytków zielonych, wprowadzono obowiązek wprowadzenia nowej zieleni w postaci zieleni urządzonej, kształtowanej zgodnie z uwarunkowaniami geograficznymi i siedliskowymi z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia. Ponadto ustalone utrzymanie części gruntów ornych oraz użytków zielonych - zachowanie ich jako terenu zieleni nieurządzonej, a także zachowanie istniejących lasów spełnia pozytywne funkcje klimatotwórcze. Ochrona walorów przyrodniczych sprzyja utrzymaniu funkcji ekologicznych, tworzeniu lokalnych przestrzeni otwartych w obszarach zabudowanych spełniających rolę układów wentylacyjnych ułatwiających wymianę powietrza i przewietrzanie.
- **Wpływ ustaleń Planu na zasoby naturalne**  
Realizacja ustaleń Planu może spowodować zmniejszenie zasobności kopalin w wyniku procesów wydobywczych.
- **Wpływ ustaleń Planu na środowisko kulturowe i krajobraz**  
Realizacja ustaleń Planu spowoduje zmianę istniejącego krajobrazu antropogenicznego z typu rolniczego (pól uprawnych) na krajobraz częściowo zabudowany. Korzystną zmianą pod względem krajobrazowym i estetycznym będzie pojawienie się zieleni urządzonej. Poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych sprzyjać będzie również konieczność kształtowania gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu min. przez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji oraz nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, stosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni terakotowej.
- **Wpływ ustaleń Planu na zasoby dziedzictwa kulturowego i zabytki**  
Na obszarze objętym Planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.  
Ustalenia Planu wprowadzają obowiązek prowadzenia badań w formie nadzoru archeologicznego oraz prowadzenia wszelkich działań związanych z robotami ziemnymi i zmiana charakteru dotychczasowej działalności zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W związku z tym nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na zabytki w wyniku realizacji ustaleń Planu.
- **Wpływ ustaleń Planu na formy ochrony przyrody**  
Nie przewiduje się wpływu realizacji ustaleń Planu na formy ochrony przyrody z uwagi na położenie analizowanego terenu poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
- **Wpływ ustaleń Planu na obszary o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko**  
W granicach terenu objętego Planem i w sąsiedztwie funkcjonują następujące przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz.71):
  - układ komunikacyjny - droga krajowa Nr 10 relacji Toruń – Góra - Płońsk,
  - istniejąca infrastruktura techniczna,
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, które są źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego w postaci pól elektrycznych i magnetycznych o częstotliwości 50 Hz, a także szumów akustycznych i wibracji,
  - istniejąca zabudowa usługowa (centrala nasienna, stacja paliw).

Ustalenia Planu dopuszczają na terenach oznaczonych symbolem UP i UPT lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na pozostałych terenach dopuszczają lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym przewiduje się możliwość znaczącego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń Planu.

Dla tych przedsięwzięć na etapie procedury przygotowania inwestycji ewentualny obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdzi w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W przypadku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w postanowieniu organ określi jednocześnie zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w którym określony zostanie zasięg i wielkość wpływu oraz rozwiązania minimalizujące oddziaływanie na środowisko.

Jednocześnie zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.2126 z późn. zm.) wydobywanie kopalin ze złóż może być wykonywane po uzyskaniu koncesji. W koncesji określone zostają wymagania związane z prowadzeniem wydobycia kopalin oraz likwidacją przedsięwzięcia uwzględniające min. ochronę środowiska i rekultywację gruntów.

Przewidywane przekształcenia środowiska na skutek realizacji sformułowanych ustaleń Planu w powiązaniu z rodzajem oddziaływań:

- **Bezpośrednie:**

Sukcesywna zmiana krajobrazu na w części zurbanizowany, drgania spowodowane pracą maszyn budowlanych, emisje pyłowo – gazowe z ogrzewania budynków i z silników pojazdów, okresowe miejscowe zniszczenie powierzchniowej warstwy gleby, miejscowe poprawienie wartości gleby.

- **Pośrednie i wtórne:**

Presja na tereny przyległe, rozwój gatunków synantropijnych, ingerencja w strukturę ekologiczną, zmiana warunków siedliskowych, ograniczenie zaniku bioróżnorodności z uwagi na wprowadzanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, zachowanie terenów lasów, użytków zielonych i zieleni naturalnej nieurządzonej, a także kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych, czystsze powietrze w przypadku wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

- **Skumulowane:**

Wpływ na wszystkie elementy środowiska: stosunki wodne, morfologię terenu, krajobraz, świat roślinny oraz zwierzęcy, warunki higieny atmosfery, wpływ na jeden z komponentów środowiska pociąga za sobą zmianę innego. Wspólne oddziaływanie z innymi przedsięwzięciami – połączone działanie skutków analizowanych przedsięwzięć (zabudowa mieszkaniowo - usługowa, zagrodowa, usługowa, usługowo - produkcyjna, obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego, eksploatacja kopalni, tereny zieleni, lasów i wód powierzchniowych) i innych działań (głównie funkcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu) - spowoduje wzrost emisji zanieczyszczeń do środowiska. Największym przekształceniom ulegnie krajobraz (z rolniczego na częściowo zabudowany), gdyż zastosowane rozwiązania techniczne i zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska zminimalizują wpływy na jakość wód, atmosfery, świat roślinny i zwierzęcy.

- **Krótkoterminowe i chwilowe:**

Hałas i wibracje spowodowane pracą sprzętu w trakcie prac budowlanych i prac wydobywczych na terenach eksploatacji kopalni.

- **Średnioterminowe i długoterminowe:**



Hałas komunikacyjny, emisje pyłowo-gazowe ze środków transportu, pogorszenie warunków aerosanitarnych (wzrost stężeń zanieczyszczeń w powietrzu), poprawa walorów krajobrazu zabudowanego, wzrost znaczenia elementów roślinnych krajobrazu (zieleni urządzonej, ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych). Wzbogacenie funkcji ekologicznych, walorów estetycznych i krajobrazowych w obszarze zabudowanym poprzez zachowanie terenów lasów i zieleni naturalnej (nieurządzonej).

- **Stale:**  
Zmiana krajobrazu.
- **Pozytywne:**  
Porządkowanie przestrzeni poprzez udostępnienie prawnie przygotowanych terenów, wzrost znaczenia elementów roślinnych krajobrazu i utrzymanie bioróżnorodności dzięki wprowadzeniu zieleni urządzonej, ochronie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, zachowaniu cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, konwersja źródeł energii, na zdrowie ludzi - zapewnienie kontaktu z zielenią w miejscu zamieszkania dzięki zachowaniu i rozwojowi terenów zieleni naturalnej (nieurządzonej) obejmującej między innymi grunty rolne i użytki zielone oraz zachowaniu lasów. Wykonanie rekultywacja terenu po wyeksploatowaniu kopalni w oparciu o ustalony kierunek i warunki.
- **Negatywne:**  
Geomechaniczne przekształcenie terenu z uwagi na zabudowę techniczną, zwiększenie zanieczyszczeń do środowiska.

## **7.2. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji ustaleń Planu na obszary w sieci Natura 2000.**

Teren objęty Planem nie jest położony w granicach obszarów sieci Natura 2000. Na terenie gminy Starożreby nie występują żadne obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Najbliższe obszary położone są na terenach gmin sąsiednich i są to:

- PLB 140004 OSO Dolina Środkowej Wisły – obszar położony w odległości około 26 km w kierunku południowo – zachodnim od terenu objętego Planem,
- PLB 140008 OSO Dolina Wkry i Mławki - obszar położony w odległości około 28 km w kierunku północnym od terenu objętego Planem,
- PLH 140029 SOO Kampinoska Dolina Wisły – obszar położony w odległości około 24 km w kierunku południowo – zachodnim od terenu objętego Planem.

Realizacja ustaleń Planu nie będzie miała większego, bezpośredniego wpływu na zasoby przyrodnicze obszarów Natura 2000, nie pogorszy w istotny sposób stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, a także nie pogorszy integralności tych obszarów. Z uwagi na dużą odległość od w/w obszaru, nie przewiduje się istotnego wpływu ustaleń Planu na obszary położone w sieci Natura 2000.

## **8. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE**

Ustalenia Planu sformułowano dla funkcji zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, usługowej, usługowo - produkcyjnej, obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego, eksploatacji kopalni, terenów rolniczych, zieleni i, lasów i wód powierzchniowych oraz ich umiejscowienia w przestrzeni. Nie przewidziano rozwiązań alternatywnych ze względu na szeroki zakres dopuszczonych funkcji, planowany zasięg przestrzenny zainwestowania oraz istniejące sąsiedztwo drogi krajowej.

Rozwiązaniem alternatywnym, które może zaistnieć, może być niski stopień lub brak realizacji ustaleń Planu wynikający z dynamiki procesów społeczno - gospodarczych. Brak realizacji ustaleń

Planu będzie skutkowało pozostawieniem obszaru w dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu.

## **9. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.**

Realizacja ustaleń Planu nie powoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko w rozumieniu art. 104 i art. 105 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1405 z późn. zm) z uwagi na położenie analizowanego obszaru w środkowej części Polski, z dala od granic kraju oraz lokalny charakter ustaleń i ich oddziaływania na środowisko.

## **10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.**

Obszar objęty ustaleniami Planu to teren posiadający zróżnicowane warunki do prowadzenia produkcji rolnej ze względu na występowanie gleb o średnio dobrych, średnich, słabych i najslabszych walorach agroekologicznych oraz położenie przy drodze krajowej generującej działalność gospodarczą. Jest to również teren o małych walorach przyrodniczo – krajobrazowych. Rozwój przewidzianych w Planie funkcji stanowiących częściowo kontynuację istniejącego już na tym terenie zainwestowania i dostosowany do uwarunkowań przyrodniczych nie pogorszy standardów środowiska.

**W celu zapobiegania i kompensacji oddziaływań na środowisko przyjęto następujące rozwiązania :**

Ustalenia Planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zabezpieczają zachowanie standardów jakości środowiska.

### **• W zakresie ochrony zdrowia ludzi**

Minimalizację i kompensację oddziaływania skutków realizacji Planu na zdrowie ludzi zapewniają między innymi przyjęte w Planie następujące rozwiązania:

- obowiązek zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń,
- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenach o tej funkcji oraz na terenach zabudowy usługowej, usługowo - produkcyjnej oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego w przypadku realizacji na tych terenach funkcji mieszkaniowej dopuszczonej jako funkcji uzupełniającej dla właścicieli lub zarządzających,
- uciążliwość wywołana funkcjonowaniem obiektów i urzędzeń musi być ograniczona do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- wyznaczenie strefy ochronnej dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 7,5 m od osi w każdą stronę, z zakazem zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
- dopuszczenie stosowania zabezpieczeń akustycznych z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu,
- realizacja zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania na terenach usługowo - produkcyjnych i terenach obiektów usługowych, produkcyjnych i zaleczonego logistycznego,
- pozostawienie istniejących naturalnych obszarów zadrzewionych i zakrzaczonych oraz łąk jako terenu zieleni (nieurządzonej) oraz istniejących kompleksów leśnych z możliwością ich powiększenia (zalesienia na terenie oznaczonym 7R dla poprawy lokalnego mikroklimatu obszarów zamieszkania,
- na terenach eksploatacji kopalni, między innymi:.

- sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
  - drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;
  - kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;
  - ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
- **W zakresie ochrony roślin i zwierząt**  
Ochronę roślin i zwierząt zapewnią następujące ustalenia Planu:
    - ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 10% do 90% (w zależności od funkcji), zagospodarowanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi z dominacją drzew liściastych i gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
    - 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 w zagospodarowaniu terenu,
    - zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości minimum 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych; zakaz ich zasypywania,
    - na terenie zieleni (oznaczonym na rysunku Planu symbolem Z) zakaz zabudowy i przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje, obowiązek zachowania zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, zbiorników wodnych, zakaz realizacji ogrodzeń.
  - **W zakresie struktury ekologicznej**  
Dla przeciwdziałania skutkom realizacji Planu na strukturę ekologiczną obszaru, ustalono:
    - utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (10% - 90% w zależności od funkcji terenu) oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
    - nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;
    - 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;
    - zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
    - pozostawienie istniejących naturalnych obszarów zadrzewionych i zakrzaczonych oraz łąk jako terenu zieleni (nieurządzonej) oraz istniejących kompleksów leśnych z możliwością ich powiększenia (zalesienia na terenie oznaczonym 7R),
    - pozostawienie na części obszaru objętego Planem użytkowania rolniczego (tereny oznaczone symbolem R).
  - **W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych**

Ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez minimalizację i kompensację oddziaływania skutków realizacji ustaleń Planu zapewni:

- obowiązek koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo – gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej z dopuszczeniem realizacji lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych UPT, UP, R,
  - dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolem UPT zasilania z sieci gminnej w ilościach nie powodujących zagrożenia dla ujmowanej warstwy wodonośnej,
  - zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości,
  - zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych,
  - zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, a dla terenów składowych dodatkowo obowiązek zabezpieczenia przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi,
  - obowiązek prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej w systemie lokalnej i indywidualnej kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem: szczelnych zbiorników na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię, lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków oraz na terenach oznaczonych symbolem UPT lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków technologicznych.
  - odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające; odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję po spełnieniu wymagań określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
  - wyposażenie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem,
  - zakaz zasypywania cieków, rowów i oczek wodnych oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
  - ochrona urządzeń melioracyjnych, rozwiązywanie ewentualnych kolizji stosownie do przepisów odrębnych.
- **W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego**  
Emisję zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do atmosfery ograniczy:
    - obowiązek zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń,
    - zaopatrzenia 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 oddziałujących znacząco na środowisko;  
Zastosowanie paliwa gazowego nie powoduje emisji CO, SO<sub>2</sub>, pyłu, sadzy i cząstek smolistych, zastosowanie oleju opałowego też nie powoduje emisji pyłu, emisje SO<sub>2</sub> i NO<sub>2</sub> są niewielkie w porównaniu do stosowania paliwa stałego. Korzystne oddziaływanie będzie mieć również konwersja źródeł energii - wykorzystanie źródeł energii odnawialnej (ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła).
    - obowiązek stosowania najlepszych dostępnych technik dla budowy, rozbudowy oraz przebudowy instalacji.
  - **W zakresie ochrony powierzchni ziemi łącznie z glebą**  
Ochronę rzeźby tereny i gleby oraz minimalizację skutków realizacji Planu zapewnią następujące jego ustalenia:
    - obowiązek zachowania naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
    - zachowanie istniejących cieków, rowów i oczek wodnych,

- pozostawienie na części obszaru objętego Planem użytkowania rolniczego (tereny oznaczone symbolem R) oraz zachowanie gruntów rolnych i leśnych podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (R111b, Ps111, LsV i LsVI) jako terenów zieleni i lasów,
  - zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych,
  - zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, a dla terenów składowych dodatkowo obowiązek zabezpieczenia przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi,
  - obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną powierzchni biologicznie czynnych wg wskaźników określonych w zależności od funkcji terenu.
- **W zakresie ochrony przed hałasem**  
Dla ochrony przed hałasem na skutek realizacji analizowanego Planu ustalono:
    - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenach o tej funkcji oraz na terenach zabudowy usługowej, usługowo - produkcyjnej oraz obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego w przypadku realizacji na tych terenach funkcji mieszkaniowej dopuszczonej jako funkcji uzupełniającej dla właścicieli lub zarządzających,
    - uciążliwość wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń musi być ograniczona do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
    - dopuszczenie stosowania zabezpieczeń akustycznych z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu.
  - **W zakresie ochrony krajobrazu**  
Dla zachowania i ochrony walorów krajobrazowych i estetycznych terenu ustalono:
    - zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, między innymi: ograniczenie wysokości nowej zabudowy, geometria dachów, intensywność zabudowy i minimalna powierzchnia nowo wydzielanych w zależności od funkcji terenu,
    - stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej,
    - zachowanie istniejących kompleksów leśnych i użytków zielonych,
    - utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
    - zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej.
  - **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**  
Dla ochrony zasobów dziedzictwa kultury i zabytków w Planie ustalono:
    - istniejące na terenie objętym Planem stanowiska archeologiczne (Dłużniewo Duże Nr 2 AZP47-57/9, Dłużniewo Małe Nr 3 AZP47-57/11, Dłużniewo Małe Nr 2 AZP47-57/16, Dłużniewo Małe Nr 1 AZP47-57/27) podlegają ochronie konserwatorskiej oraz ścisłej ochronie na mocy przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
    - w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych obowiązują 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. .
  - **W zakresie gospodarki odpadami**  
W zakresie gospodarki odpadami stałymi dla przeciwdziałania i kompensacji negatywnego oddziaływania skutków realizacji Planu ustalono:
    - rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:
      - gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz przez specjalistyczną

- firmę do zakładu utylizacji odpadów lub na składowisko;
  - gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów;
  - odpady przemysłowe powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;
  - prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi i przemysłowymi stosownie do przepisów odrębnych.
  - zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, a dla terenów składowych dodatkowo obowiązek zabezpieczenia przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi.
- **W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

W celu zapobiegania i kompensacji oddziaływań na ład przestrzenny przyjęto następujące rozwiązania:

    - ustalenie granicznych wielkości wskaźnika intensywności zabudowy w zależności od funkcji terenu na poziomie od 0,01 do 1,0,
    - ustalenie minimalnych powierzchni działek w zależności od funkcji terenu w granicach od 1200 m<sup>2</sup> (jedynie dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenach MNU dopuszczono 500 m<sup>2</sup>) do 2000 m<sup>2</sup>,
    - ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji,
    - obowiązek stosowania w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej,
    - realizacja zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania na terenach usługowo - produkcyjnych i terenach obiektów usługowych, produkcyjnych i zalecza logistycznego.
  - **W zakresie emitowania pól elektromagnetycznych**

Dla przeciwdziałania i kompensacji wpływu pól elektromagnetycznych ustalono:

    - dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV strefy ochronne o szerokości 7,5 m od osi w każdą stronę, z zakazem zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.
  - **W zakresie zapobiegania i ograniczania występowania poważnych awarii**

Plan w zakresie zapobiegania i ograniczania występowania poważnych awarii przewiduje:

    - lokalizowanie zakładów i instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowych w określonej w odrębnych przepisach bezpiecznej odległości od siebie, od obiektów użyteczności publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - zakaz lokalizacji obiektów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

## **11. PROPOZYCJE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Analizę realizacji ustaleń Planu i zmian w zagospodarowaniu terenu przeprowadza Wójt Gminy w celu oceny aktualności Planu. Wyniki analiz przekazuje Radzie Gminy po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Raporty te podlegają ocenie rady i wraz ze zgłoszonymi wnioskami o zmianę planu stanowią podstawę uchwały w sprawie aktualności planu.

Skutki ustaleń Planu dla środowiska będą monitorowane w procesie uzyskiwania pozwoleń na budowę i w ramach regionalnego monitoringu poszczególnych elementów środowiska. Nie ustala się konieczności dodatkowych pomiarów standardów środowiska.

## 12. PODSUMOWANIE I OCENA USTALEŃ PLANU

Teren objęty Planem usytuowany jest wzdłuż drogi krajowej Nr 10 stanowiącej powiązanie gminy z układem dróg krajowych i wojewódzkich. Takie położenie terenu generuje aktywność gospodarczą oraz presję na jego zagospodarowanie z uwagi na obserwowaną silną tendencję do lokalizowania działalności gospodarczej w miejscach o dobrej dostępności dla transportu drogowego.

Planowane zagospodarowanie terenu jako konsekwencja postępujących procesów urbanizacyjnych, wkracza w przestrzeń rolniczą, jednak jej nie dezorganizuje. Zachodzące procesy społeczno - gospodarcze wymuszają transformację funkcjonalną wsi, z której wynika konieczność dywersyfikowania działalności gospodarczej i rozszerzenie jej o inne grupy wychodzące poza tradycyjny dział jakim jest rolnictwo. Jest to szansa na rozwój gospodarczy gminy i poprawę warunków życia mieszkańców.

Tereny usytuowane wzdłuż drogi o dużym natężeniu ruchu zagrożone są występowaniem zanieczyszczeń komunikacyjnych (substancje toksyczne, w tym gazy szklarniowe, dwutlenek siarki, związki ołowiu, kadmu, fenolu, wielopierścieniowe węglowodory). Związki te osiadają na tereny przyległe do drogi, powodują degradacje i niszczenie gleb w odległości nawet do 50 m. Przedostające się do gleby zanieczyszczenia powodują ich zakwaszenie, co powoduje niedobór składników pokarmowych w glebie i utrudnia ich pobieranie przez rośliny; w konsekwencji znacznie obniża plony roślin i opłacalność upraw.

Lokalizacja zabudowy usługowej, usługowo - produkcyjnej, obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego może ograniczyć negatywne oddziaływanie drogi na środowisko, pozytywnie wpływać na organizację obszaru, aktywizację zawodową mieszkańców, powstawanie nowych obszarów działalności gospodarczej.

- Zmiana przeznaczenia terenów dotyczy obszaru o powierzchni około 97 ha (ok. 65% powierzchni Planu) usytuowanego po obydwu stronach drogi krajowej Nr 10, w miejscowościach Dłużniewo Małe, Dłużniewo Duże, Goszczyno Górne, Góra Nowa, Marychnów i Przybórz.  
Przyjęte w Planie rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne wpisują się w ekofizjograficzne uwarunkowania, stanowią kontynuację istniejącego wzdłuż drogi krajowej zagospodarowania oraz są następstwem zachodzących procesów społeczno - gospodarczych i inwestycyjnych. Zakres przewidywanych przekształceń środowiska mieścić się będzie w dopuszczalnych granicach i nie pogorszy standardów środowiska.
- Przyjęte zasady ochrony środowiska są zgodne z przepisami prawa i wymaganiami dotyczącymi ochrony środowiska: realizują zasadę zrównoważonego rozwoju przez między innymi obowiązek zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, utrzymanie i ochronę istniejących zasobów środowiska przyrodniczego (utrzymanie i ochronę istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej), zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.  
Projektowane zagospodarowanie jest konsekwencją zachodzących procesów urbanizacyjnych a jego rozmieszczenie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy. Przyjęte zasady zagospodarowania terenu: wyposażenie w infrastrukturę techniczną (gospodarka odpadami i ściekowa), zaopatrzenie w ciepło zabezpieczają nie przekraczanie standardów środowiska.  
Pod rozwój określonych w Planie funkcji przeznacza się grunty rolne, które podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych nie powoduje w tym przypadku fragmentacji i likwidacji terenów aktywnych biologicznie, zanikania siedlisk i stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.
- Przyjęte wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów: intensywność i parametry zabudowy, warunki kształtowania obiektów kubaturowych, zasady zagospodarowania z udziałem powierzchni biologicznie czynnej, zieleni urządzonej, zwiększanie walorów przyrodniczych terenu

przez zachowanie i rozwój terenów lasów oraz zachowanie zieleni naturalnej i łąkowej obejmującej między innymi grunty rolne RIIIb i PsIII, nie będą powodować niekorzystnych wpływów na krajobraz, a nawet mogą przyczynić się do kreatywnego kształtowania zintegrowanego krajobrazu przyrodniczego i zurbanizowanego (obudowa biologiczna budynków), walorów estetycznych i wzbogacenia szaty roślinnej w stosunku do otoczenia. Powstałe ilości zanieczyszczeń głównie z emisji ścieków, w tym również technologicznych, odpadów komunalnych, przemysłowych i niebezpiecznych nie spowodują znaczącego wzrostu ładunku zanieczyszczeń do środowiska.

- Istniejące na obszarze objętym Planem stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej, badaniom archeologicznym w formie nadzoru; wszelkie działania związane z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności prowadzone będą zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Rozwój systemów komunikacji obejmuje poszerzenie drogi o kategorii drogi lokalnej oraz budowę dojazdowych.
- W granicach terenu objętego Planem oraz w granicach gminy Staroźreby nie występują obszary zaliczane do sieci Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 usytuowane są w odległościach około 24 - 28 km. Realizacja ustaleń Planu nie będzie miała większego, bezpośredniego wpływu na zasoby przyrodnicze obszarów Natura 2000. Zmieniają się jedynie walory krajobrazowe terenu objętego Planem – zmniejszy się zasięg krajobrazu o charakterze drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych, lasów, łąk oraz zadrzewień i zakrzewień. Z uwagi na niewielki zasięg terytorialny Planu i dużą odległość od w/w obszaru, nie przewiduje się istotnego wpływu ustaleń Planu na obszary położone w sieci Natura 2000.

### 13. WNIOSKI I ZALECENIA

Lokalizacja określonych w Planie funkcji z punktu widzenia usytuowania terenu wzdłuż drogi krajowej, istniejącego w sąsiedztwie zainwestowania oraz uwarunkowań ekofizjograficznych, uwzględniająca warunki wynikające z ochrony środowiska nie budzi zastrzeżeń.

Kształtowanie odpowiednio wysokiej jakości środowiska terenów zabudowanych wymaga stosowania rozwiązań przestrzennych zapewniających również ochronę i utrzymanie istniejących walorów krajobrazowych terenów przewidzianych do zainwestowania. Szczególnie ważne jest zharmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącym zainwestowaniem i warunkami krajobrazowymi. Przyjęte rozwiązania w projekcie Planu zapewniają minimalizację zagrożeń dla środowiska i wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstać w wyniku realizacji ustaleń Planu.

### 14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Przedmiotem oceny zawartej w niniejszej prognozie są ustalenia zawarte w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra, obejmującego teren częściowo zabudowany o łącznej powierzchni około 155 ha. Teren niezabudowany stanowią grunty orne o klasie bonitacji RIIIb, RIV, RV i RVI, użytki zielone o klasie bonitacyjnej PsIII, PsIV i PsV oraz lasy i grunty leśne o klasie bonitacyjnej LsV i LsVI. Na obszarze objętym Planem znajdują się stanowiska archeologiczne: Dłużniewo Małe Nr 1 AZP 47-57/27, Dłużniewo Małe Nr 2 AZP 47-57/16, Dłużniewo Małe Nr 3 AP 47-57/11, Dłużniewo Duże Nr 2 AZP47-57/9 objęte ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zmiany w przestrzeni dotyczyć będą rozwoju zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, usługowej, usługowo - przemysłowej, obiektów usługowych, przemysłowych i zaplecza logistycznego, terenów eksploatacji kopalni oraz terenów rolniczych, zieleni, lasów i wód powierzchniowych.

Celem prognozy jest rozpoznanie i ocena występujących elementów środowiska przyrodniczego oraz: ocena skutków wpływu realizacji ustaleń projektu Planu na poszczególne elementy środowiska, przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, zmniejszanie lub kompensowanie oddziaływań na środowisko. Środowisko terenu objętego Planem charakteryzuje:

- występowanie gleb o średnich walorach agroekologicznych, korzystnych dla prowadzenia produkcji rolniczej



- występowanie gruntów leśnych LsV i LsVI podlegających ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne,
- występowanie terenów o korzystnych warunkach wodnych i geotechnicznych do zabudowy,
- gorszy klimat akustyczny i warunki aerosanitarne z uwagi na sąsiedztwo drogi krajowej (zanieczyszczenia komunikacyjne i hałas),
- małe walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,
- utrzymanie mozaikowego charakteru krajobrazu (pola uprawne, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, łąki, lasy),
- utrzymanie estetyki krajobrazu: sukcesywnie rozwijająca się zabudowa wzdłuż drogi krajowej Nr 10 na granicy z krajobrazem rolniczym,
- średnia odporność gleb na degradację,
- presja urbanizacyjna związana z położeniem terenu przy drodze krajowej Nr 10, głównie w zakresie zabudowy usługowej, produkcyjnej, zaplecza logistycznego.

Określone w Planie przeznaczenie terenu wpisuje się w wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby kierunki rozwoju. Przestrzeń do zabudowy wyznaczono uwzględniając uwarunkowania przyrodnicze i zasady ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych. Na terenach potencjalnego rozwoju planowanej zabudowy nastąpi inne niż dotychczasowe użytkowanie powierzchni ziemi i zmiana krajobrazu. Rozwój zainwestowania wiąże się z przekształceniem powierzchni ziemi, powstaniem ścieków, odpadów stałych, emisją energetyczną, hałasem, które mają wpływ na środowisko.

W celu zapobiegania i kompensacji oddziaływań na środowisko zaproponowano rozwiązania: prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej w systemie lokalnej i indywidualnej kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem stosowania: szczelnych zbiorników na ścieki z okresowym ich wywozem na oczyszczalnię, lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, na terenach UPT lokalnych urzędów do odprowadzania i oczyszczania ścieków technologicznych, ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania terenów UPT i UP, zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje, udział powierzchni biologicznej na działkach budowlanych minimum od 10% do 90% powierzchni w zależności od funkcji terenu oraz kształtowanie jej jako zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek w zależności od funkcji terenu w granicach od 1200 m<sup>2</sup> (jedynie dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenach MNU dopuszczono 500 m<sup>2</sup>) do 2000 m<sup>2</sup>.

Istniejące na obszarze objętym Planem stanowiska archeologiczne podlegają ochronie; w stosunku do nich obowiązują badania archeologiczne w formie nadzoru, wszelkie działania związane z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności muszą być prowadzone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ogólnie można stwierdzić, że zakres przewidywanych przekształceń środowiska spowodowanych realizacją ustaleń Planu mieścić się będzie w dopuszczalnych granicach. Realizacja Planu nie spowoduje w tym przypadku likwidacji terenów aktywnych biologicznie (zajęcie agrocenoz), zanikania siedlisk i stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów ani znaczącego wzrostu ładunku zanieczyszczeń do środowiska.

Ważne są też efekty nie przyrodnicze - porządkowanie wykorzystania przestrzeni poprzez planowanie miejscowe przynosi pozytywne efekty dla środowiska i ochrony walorów krajobrazu zintegrowanego. Rozwiązania przyjęte w projekcie Planu zachowują zasady ekorozwoju oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

Opracowanie:

**mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska**

Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego  
w zakresie sporządzania ocen oddziaływania  
na środowisko; Nr uprawnień 0285

**mgr inż. Agnieszka Pejta**

Uprawnienia budowlane Nr 190/95  
Wpis do Mazowieckiej Okręgowej Izby  
Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IS/ 1636/02

Płock, dnia 8.10.2018 r.

Załącznik Nr 1

## OŚWIADCZENIE

W związku z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1405 z późn. zm.), jako **kierujący zespołem autorów:**

**„Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra”,**

świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia oświadczam, że spełniam wymagania o których mowa w art. 74a ust. 2 w/w ustawy.

**mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska**

Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego  
w zakresie sporządzania ocen oddziaływania  
na środowisko; Nr uprawnień 0285

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY STAROŻREBY**

**z dnia .....**

**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), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 1945) 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 I  
Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwała się Miejscowy planu 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) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady 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) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## 2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) 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,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 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**.

## **Rozdział II**

### **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 (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;
  - 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 2.** Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

**1.** 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 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 lokalizacji obiektów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

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;

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 oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych; 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:
  - a) Dłużniewo Duże Nr 2 AZP47-57/9 – dz. Nr ewid. ...
  - b) Dłużniewo Małe Nr 3 AZP47-57/11 – dz. Nr ewid. 41
  - c) Dłużniewo Małe Nr 2 AZP47-57/16 – dz. Nr ewid. 51
  - d) Dłużniewo Małe Nr 1 AZP47-57/27 – dz. Nr ewid. 49 i 50 (*poza granicami planu*), 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:
  - a) 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 Ø90mm;

- 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** 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 wysokiego, 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 (linii rozgraniczającej drogi) lub na elewacji budynku;
- 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 obowiązuje:
  - 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 łącza 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 dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej 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 realizacji 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) zachowanie pasa szerokości min. 1,5 m od skarpy rowów wolnego od ogrodzeń oraz sytuowanie zabudowy kubaturowej w odległości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowu.

**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) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
- c) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych;
- d) powiązania lokalnego układu drogowego z drogą krajową będą odbywać się na skrzyżowaniach;

2) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi gminnej lokalnej:  
 - szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m /w odległości 7,5m od osi drogi/ i wg oznaczenia na rysunku planu,  
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **1- 9KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:  
 - szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m /w odległości 5m od osi drogi/ i wg oznaczenia na rysunku planu,  
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,  
 - skomunikowanie dróg 1KDD, 5KDD, 7KDD, 4KDD z drogami lokalnymi i dojazdowymi,  
 - 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 drogi KDL, KDGP;

2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek;

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

1) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną 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 parkingowe 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.

### **Rozdział III**

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

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

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowo-usługowa (mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – 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 0,1-0,6;
- 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) 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 18m,
- 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 – 1200m<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 18m,
- 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 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 i usługowej – 1200m<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) funkcję podstawową - tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego, tereny składów i magazynów;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza oraz obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, 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 (1KDD, 2KDD, 1KDL, 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) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-1;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej (budynki i obiekty) z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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 w ramach funkcji podstawowej – do 15m, wysokość budowli – do 20m;
- 2) dopuszcza się budynki wysokie do 25m, w formie dominanty o powierzchni w rzucie poziomym nie przekraczającej wartości 30% w odniesieniu do powierzchni zabudowy pod budynkami;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10m;
- 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 10m;
- 5) geometria dachów budynków - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°, 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 6 m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić drogi dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 8-10 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) funkcję podstawową - zabudowa usługowa;
- 2) funkcję uzupełniającą – 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 60% działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,3-0,8;
- 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 8m;
- 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. 6 m.

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

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM - 6RM** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, 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 lokalizacje budynków mieszkalnych i usługowych skorelowanych z funkcją rolniczą;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
- 12) 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. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200m<sup>2</sup>.

### § 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R - 10R** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, 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) na całym terenie R dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych oraz 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;
- 3) linie zabudowy od dróg określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od użytków leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi wynikającymi z ochrony przeciwpożarowej;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1;

- 6) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 7) wprowadzenie zalesień łącznikowych na terenie 7R między kompleksami leśnymi;
- 8) 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,
  - d) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od linii brzegowej stawu;
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 10) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 12) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 13) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 15) 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;
- 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;
- 17) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego.

### 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 - 5UP** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – zabudowa usługowa i produkcyjna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – obiekty składowe i magazynowe, mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### 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 5UP bezpośrednio z drogi KDGP;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8;

- 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 połąci 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) funkcję podstawową - 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) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje;
  - 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, zbiorników wodnych, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 %;
  - 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) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych;
  - 8) zakaz realizacji ogrodzeń i urządzeń reklamowych;
  - 9) 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) funkcję podstawową - teren lasu.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) 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) funkcję podstawową - eksploatacja kopalni,
- 2) funkcję uzupełniającą – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,2;
- 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 wykroczać 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) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody;  
zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od krawędzi skarpy rowów stanowiących urządzenia melioracji szczegółowych i zbiorników wodnych:

**§ 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 .. %.

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

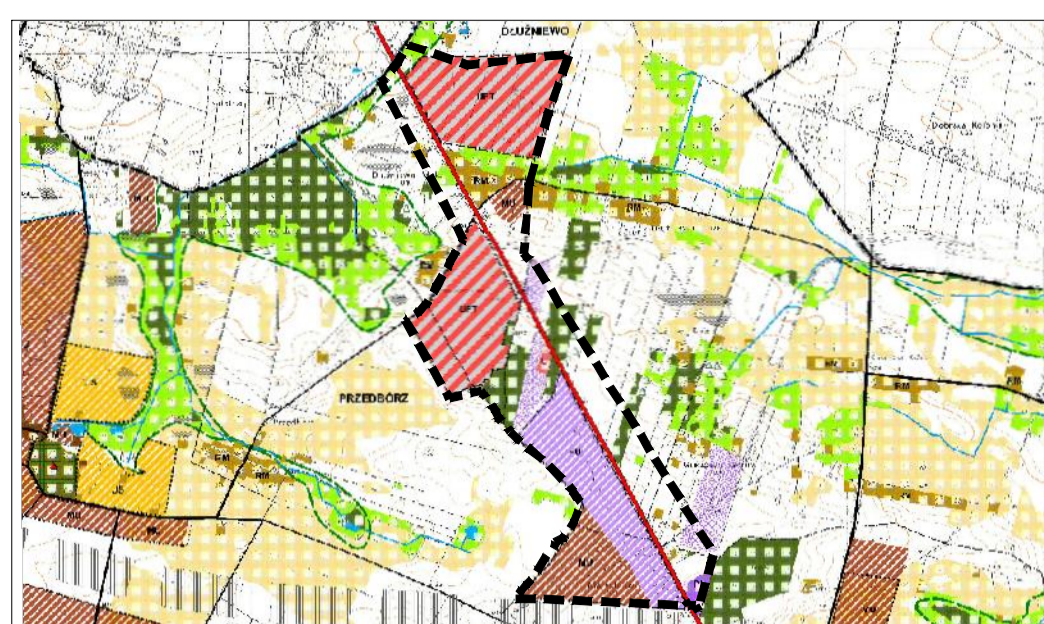
**§ 23. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**2.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

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

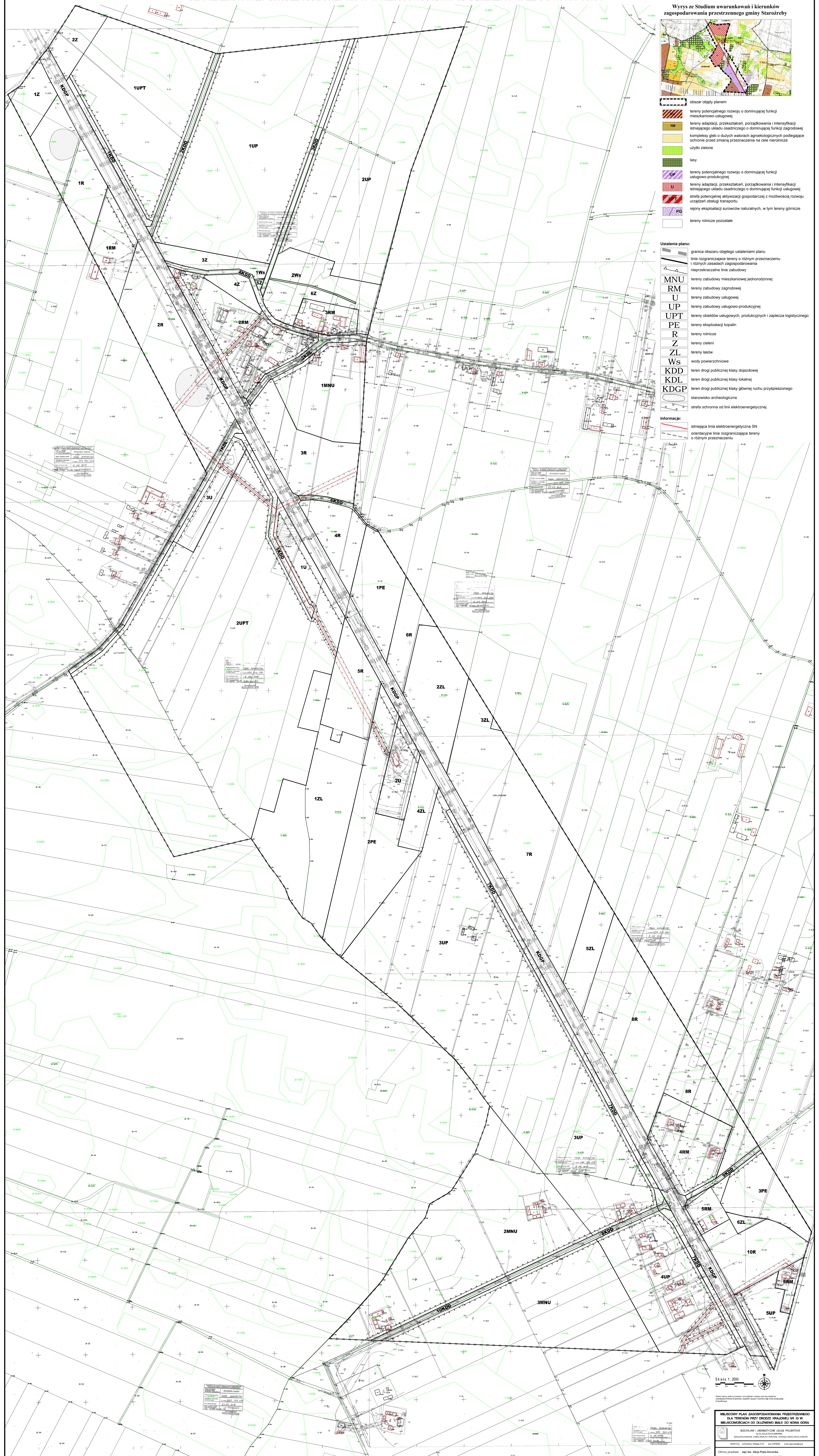
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr  
Rady Gminy Staroźreby  
z dnia

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 dużych 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
  - 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 mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny zabudowy zagrodowej
  - tereny zabudowy usługowej
  - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
  - tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego
  - tereny eksploatacji kopalin
  - tereny rolnicze
  - tereny zieleni
  - tereny lasów
  - wody powierzchniowe
  - 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



Skala 1:2000

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

BUDOWANE I ORIENTACYJNE LINIE PRZELICZENIA  
WYKONANE PRZEZ BIURO PROJEKTOWE  
MAG. INŻ. ALBPA PIŁPA-ZAWANKA

Główny projektant: mgr inż. Albpa Piłpa-Zawanka