

UCHWAŁA NR 124/XX/2016
RADY GMINY STAROŹREBY
z dnia 29 listopada 2016 roku

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Staroźreby

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 2016r., poz. 446), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) oraz uchwał Rady Gminy Staroźreby Nr 217/XXXIII/2014 z dnia 17 czerwca 2014r. i Nr 122/XX/2016 z dnia 29 listopada 2016r., Rada Gminy Staroźreby

stwierdza, że:

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Staroźreby” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Staroźreby**, zwany dalej planem”, obejmujący obszar działek o Nr ewid. 100, 101/8, 64/3, 64/5, 81/2, 89/11 położonych w obrębie geodezyjnym Staroźreby.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 3;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 4;

§ 2.

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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
 - 5) klasy techniczne dróg;
 - 6) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- stanowiska archeologiczne.

§ 3.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały wraz z załącznikiem graficznym;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej)- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno być dominujące 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 lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych) lub przepisami normatywnymi branżowymi;
- 6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

- 8) **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;
- 9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury.

§ 4.

Ustala się podział obszaru na tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu wydzielonym liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny dróg publicznych w klasach:
 - drogi zbiorczej **KDZ**;
 - dróg lokalnych **KDL**;
 - dróg dojazdowych - **KDD**.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:
 - 1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z ich przeznaczeniem;
 - 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu, ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji;
 - 4) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy działek, zakaz ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych;
 - 5) zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
 - 6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych o powierzchni nie przekraczającej 6m² i szyldów.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony przyrody i kształtowania środowiska:
 - 1) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na wyznaczonych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych;
- 4) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 7) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynnej;
- 10) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych);
- 11) 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;
- 12) uciążliwość prowadzonej działalności (obiektów i urządzeń) musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 13) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w obszarze objętym planem nie występuje krajobraz kulturowy.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Walory dziedzictwa kulturowego reprezentowane są przez:

- 1) stanowisko archeologiczne:
 - a) Starożreby Nr 5 (AZP 48-56/6) – działka nr ewid. 89/11, które podlega ścisłej ochronie na mocy przepisu art. 6 ust.1 pkt. 3a *ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*,
- 2) ustanawia się zasady ochrony stanowiska:
 - a) wszelkie projektowane działania dotyczące zabudowy i zagospodarowania w/w działek muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 8.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. 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;
- 2) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach

- drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieć obsługująca działki budowlane powinna być prowadzona 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 infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania obiektu lub urządzenia.
2. Utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy wynikającą z potrzeb utrzymania w należyтым stanie technicznym oraz zastosowania nowych technologii.
 3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
 4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej o min. średnicy 90mm i budowę przyłączy.
 5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej (min. średnica rur 100mm) we wsi z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków,
 - 1) tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię w Staroźrebach.
 6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) dopuszcza się budowę lokalnej sieci kanalizacji deszczowej .
 7. Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, w centralnej części obszarów, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,
 - 4) dla linii napowietrznych SN 15kV obowiązują strefy ochronne dla zabudowy w odległości 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych i zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, zasad branżowych i przepisów odrębnych,

- 5) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych.
 - 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
 - 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
11. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne - działki nie figurują w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
12. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej drogi powiatowej Nr 2914W w klasie drogi zbiorczej:
 - szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 20 m,
 - szerokość pasa na poszerzenie drogi – 3,1-3,5m, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10m od osi drogi - wg oznaczenia na rysunku planu;
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdów, w tym publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) **1-5KDL** - tereny komunikacji kołowej dróg gminnych i poszerzenia dróg gminnych w klasie lokalnej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających i szerokość pasów terenu na poszerzenia wg oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **1-7 KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 8-10 m i wg oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych.
13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 12.
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDZ, KDL,
 - 3) ogrodzenie od strony drogi należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających drogi lub w granicach działek.

- 4) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki).
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) ustala się wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy usługowej - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
 - 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

1. Terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest teren drogi powiatowej i pas terenu na poszerzenie drogi powiatowej oznaczony symbolem - **KDZ**.
2. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny dróg gminnych i pasy terenu na poszerzenie dróg gminnych oznaczone symbolem - **KDL**.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-9MN ustala się:

- 1) funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową i uzupełniającą, zieleni urządzona, obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni każdej działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojazdami) nie może przekraczać 55% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
 - 6) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
 - 8) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w formie obiektów wolnostojących na terenach 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 7MN,

- 9) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 2MN, 5MN,
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki,
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do 10m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, w tym garażowych do 7 m;
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych - kąt nachylenia połaci 20-45°, główne kalenice skierowane równolegle do frontu działki na działkach przyległych do drogi powiatowej;
- 5) geometria dachów budynków gospodarczych - kąt nachylenia połaci 15-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900m².

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
- 2) do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 15 %.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

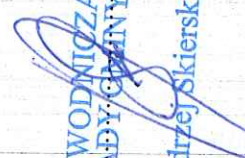
Andrzej Skierski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 124/XX/2016
Rady Gminy Staroźreby
z dnia 29 listopada 2016 roku

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Skierski

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 124/XX/2016
Rady Gminy Staroźreby
z dnia 29 listopada 2016 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Staroźreby” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 151 920,-zł.
2. budowa i urządzenie dróg – koszt kształtuje się na poziomie ok. 940 000,-zł. Realizacja według potrzeb.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 146 300,-zł. Realizacja według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 532 000,-zł. Realizacja według potrzeb.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2030 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Skierski

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 124/XX/2016..
Rady Gminy Staroźreby
z dnia 29 listopada 2016r..

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Staroźreby dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej i ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy w sąsiedztwie, wzdłuż drogi powiatowej i dróg lokalnych, będzie częścią kształtującej się struktury osadniczej wsi Staroźreby, która podlega przekształceniom funkcjonalnym w kierunku rozwoju funkcji mieszkaniowej,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie – teren po realizacji zabudowy będzie tworzyć zwartą strukturę jednostki osadniczej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiornica kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi; grunty rolne nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – istniejące stanowisko archeologiczne zostanie przebadane zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciele terenu złożyli wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych parametrów dróg publicznych oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny

oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na pobliskiej drodze wojewódzkiej Nr 567 usytuowanej w odległości ok. 200m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – dopuszczono ścieżki rowerowe w granicach drogi KDL, KDZ,
- nową zabudowę zlokalizowano w nawiązaniu do wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 217/XXXIII/2014 Rady Gminy Staroźreby z dnia 17 czerwca 2014r.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie nieznaczny i rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 4 do Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Skierski