

**UCHWAŁA NR 166/XXXI/2020**

**RADY GMINY STAROŹREBY**

**z dnia 22 czerwca 2020**

**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 2020 r., poz. 713), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 293) oraz Uchwały Nr 162/XXIX/2017 Rady Gminy Staroźreby z dnia 29 listopada 2017r.

Rada Gminy Staroźreby 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 Staroźreby

oraz uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

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

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

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym

w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

**§ 3.1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **uciaźliwości 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 kopalin 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 ładu 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 stosowanej kolorystyce oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzenie robót eksploatacji kopalin z zachowaniem pasów ochronnych wzdłuż dróg, granic sąsiednich działek;
- 5) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;

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

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

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

- 1) zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;
- 2) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu za wyjątkiem terenów **PE**;
- 3) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z

uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem UPT;

5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

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

8) zakłady i instalacje stwarzające zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowych ustala się lokalizować w określonej w odrębnych przepisach bezpiecznej odległości od siebie, od obiektów użyteczności publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;

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

11) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi;

12) na terenach UP i UPT dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub wg ustaleń dla poszczególnych terenów; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

13) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik;

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

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

1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;

2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków, rowów melioracyjnych i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne wykorzystanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;

3) dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych;

4) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2m na terenach UP i UPT wzdłuż

- granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko;
  - 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
  - 8) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
  - 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

1. Obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią stanowiska archeologiczne:

- 1) Dłużniewo Duże Nr 2 AZP47-57/9,
- 2) Dłużniewo Małe Nr 3 AZP47-57/11 – dz. Nr ewid. 41,
- 3) Dłużniewo Małe Nr 2 AZP47-57/16 – dz. Nr ewid. 51,

które podlegają ścisłej ochronie na mocy przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych obowiązują:

- 1) badania archeologiczne w formie nadzoru, wszelkie działania związane z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami archeologicznymi.

3. Na obszarze objętym planem nie określono krajobrazów kulturowych.

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

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.**

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej według następujących zasad:

- 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej  $\varnothing 90\text{mm}$ ;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych UPT, UP, R z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) na terenach UPT dopuszcza się zasilanie z sieci gminnej w ilościach nie powodujących zagrożenia dla ujmowanej warstwy wodonośnej;
- 4) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie lokalnej i indywidualnej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w systemie aglomeracji Staroźreby;

- 1) dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **UPT** i **UP** dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych.

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

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

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

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

- 3) stacje transformatorowe SN/nN lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu;
- 4) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla linii napowietrznych 15kV obowiązują strefy ochronne (ograniczonego zagospodarowania) w odległości 7,5m od osi w każdą stronę, w strefie 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 łączy telekomunikacyjne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej w sposób określony przez przepisy odrębne;
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; na terenach RM, MNU ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

9. Rozwiązywanie 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° w Starożrebach w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**16.1.** Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg o szerokości min. 15 m;
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej min. 1,5 miejsca parkingowego na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na lokal,
  - c) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
  - a) 1 miejsce na terenach zabudowy MNU,
  - b) 2 miejsca na terenach zabudowy UP i UPT,
  - c) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

### **Rozdział III**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa (mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi rzemieślnicze, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,6;
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wydodrębnionej działce;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

### 3. zasady kształtowania zabudowy:

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

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

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

### 5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

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

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

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

#### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych (1KDL, 1KDD, 2KDD, 5KDD), dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 80% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,3-0,96;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) funkcja mieszkaniowa realizowana z funkcją podstawową w formie wbudowanej;
- 7) dopuszcza się budowę budynków i obiektów gospodarczych, w tym garaży;

- 8) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może 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 realizacji funkcji mieszkaniowej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

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

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

### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych (1KDL, 5KDD), utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń § 9 ust.13 pkt 1;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 65% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,8 na terenach 1U, 3U oraz w granicach 0,2-0,7 na terenach 2U;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i 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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,48;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 10m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°;
- 3) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-45°.
4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 3) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych, dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Staroźreby, na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1;
- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 6) wprowadzenie zalesień łącznikowych na terenie 7R między kompleksami leśnymi;
- 7) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
  - a) stosowanie materiałów naturalnych,
  - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
  - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 8) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 11) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 12) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 13) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100kW) opartych na odnawialnych źródłach energii związanych z gospodarstwem rolnym;
- 14) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa i produkcyjna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty składowe i magazynowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych (2KDD, 3KDD, 7KDD, 8KDD) i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1, dopuszcza się obsługę terenu 6UP bezpośrednio z drogi KDGP;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,9;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 6) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy;
- 7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
- 11) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

### 3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12m, wysokość budowli do 20m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta;
  - 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 10 m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren lasów.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;
  - 4) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
  - 5) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od granicy użytku leśnego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - eksploatacja kopalin,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
- 2. zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

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

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

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

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

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

**Rozdział IV**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

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

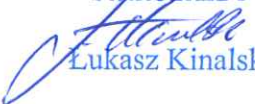
- 1) dla terenów MNU 15 %;
- 2) dla terenów UPT, UP, U 10%
- 3) dla pozostałych terenów 0%.

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
STAROŹREBY

  
Łukasz Kinałski

do Uchwały Nr 166/XXXI/2020

Rady Gminy Staroźreby

z dnia 22 czerwca 2020 roku

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

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                                                                                                                                                          | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga               | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 166/XXXI/2020 z dnia 22 czerwca 2020 |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                             |                                                                                                                                                                      |                                                              |                                                                  | uwaga uwzględniona                                 | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                                                      | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1   | 2                 | 3                                                                           | 4                                                                                                                                                                    | 5                                                            | 6                                                                | 7                                                  | 8                     | 9                                                                                       | 10                    | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.  | 23.07.2019        | Aleksander Dobrowolski<br>Warszawa ul. Chmielna 32/18                       | Wprowadzenie zapisu o możliwości czasowego wykonania zjazdu publicznego z drogi krajowej Nr 10 na działkę nr 157 z wykorzystaniem istniejącego zjazdu indywidualnego | Działka Nr ewid. 157 w obrębie Dłużniewo Duże na terenie 3UP | Tereny zabudowy usługowej                                        | +/-                                                |                       | +/-                                                                                     |                       | § 9 ust. 13 pkt 1 ppkt b poprzez zapis „obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępują zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych” dopuszcza realizację zjazdów na warunkach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych. W związku ze stanowiskiem organu uzgadniającego nie są możliwe inne zapisy. W ostatecznej wersji planu teren 3UP uzyskał oznaczenie 4UP powyższe wynika z wcześniejszej pomyłki w numeracji |

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
STAROŹREBY

*L. Kinałski*  
Łukasz Kinałski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 166/XXXI/2020  
Rady Gminy Staroźreby  
z dnia 22 czerwca 2020 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów oraz lokalizacji nowych dróg (do realizacji przyjęto część dróg po analizie potencjalnych zamierzeń inwestorów i możliwości finansowych gminy) – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 212 562,-zł.
2. budowa i urządzenie dróg (dotyczy części dróg dojazdowych) – koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 104 000,-zł. Realizacja według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem,
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 131 100,-zł. Realizacja według potrzeb.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
STAROŹREBY  
  
Lukasz Kinalski

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 166/XXXI/2020**  
**Rady Gminy Staroźreby**  
**z dnia 22 czerwca 2020 roku**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy drodze krajowej Nr 10 w miejscowościach od Dłużniewo Małe do Nowa Góra wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej,
- tereny eksploatacji surowców naturalnych,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zagrodowej,
- strefa potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością rozwoju urządzeń obsługi transportu,
- tereny gleb o dużych walorach agroekologicznych podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
- użytki zielone,
- tereny lasów

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 mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej i ustalonych gabarytach została określona w odpowiedzi na zamierzenia inwestycyjne wzdłuż drogi krajowej Nr 10 aktywizującej działalność gospodarczą, będzie częścią kształtującej się struktury osadniczej miejscowości położonych wzdłuż drogi. Tereny te podlegają przekształceniom funkcjonalnym w kierunku rozwoju funkcji związanych z działalnością gospodarczą,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie i wynikają z uwarunkowań technologicznych obiektów – teren po realizacji zabudowy będzie tworzyć strukturę jednostki osadniczej o głównej funkcji usługowo-produkcyjnej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - określono możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w odniesieniu do poszczególnych przeznaczeń terenu, ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi; grunty rolne przeznaczone na rozwój funkcji nierolniczych nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (wg ewidencji RIVa, RIVb, RV). Grunty klasy III pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu, nie występowało o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w związku z długą procedurą i wątpliwym wynikiem postępowania.
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – istniejące stanowiska archeologiczne zostaną przebadane zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia – szczegółowo przeanalizowano możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na poszczególnych terenach, wprowadzono zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, ustalono minimalną powierzchnię

- działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia terenów przy drodze krajowej przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości - wg Prognozy finansowej w okresie 16 lat realizacji Planu saldo dochodów i wydatków dla Gminy Staroźreby będzie dodatnie i wyniesie około 57,9 mln zł,
  7. prawo własności – właściciele terenu i mieszkańcy wsi 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 – na terenie objętym planem 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 przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze krajowej Nr 10,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – dopuszczono ścieżki rowerowe w granicach drogi KDL, KDD,
- nową zabudowę zlokalizowano wzdłuż drogi krajowej, kształtując strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości usytuowanych przy drodze, z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

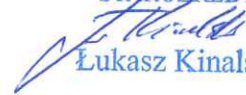
Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 162/XXIX/2017 z dnia 29 listopada 2017r. oraz w uchwale dot. aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Staroźreby i miejscowych planów.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie 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 3 do Uchwały.

Niniejsza uchwała jest poprawioną wersją uchwały Nr 138/XXVII/2020 Rady Gminy Staroźreby z dnia 23 marca 2020r. stosownie do Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego WNP.-I.4131.48.2020.AKm z dnia 21 kwietnia 2020r.

stwierdzającego nieważność w/w uchwały w części. W niniejszym projekcie uchwały dokonano poprawki w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach określonych symbolem PE.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
STAROŻREBY



Łukasz Kinałski