

UCHWAŁA NR

RADY GMINY STAROŻREBY

z dnia

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin**

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 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały 184/XXXV/2020 Rady Gminy Starożreby z dnia 12 października 2020 r.

Rada Gminy Starożreby stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starożreby
oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 2.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni ok. ...ha w obrębach geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin.

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

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej
- 6) 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 przeznaczenie inne 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) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 8) **usługi podstawowe** - 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;
- 9) **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. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 2) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolem **MNU**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;
- 5) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone symbolem **PU**;
- 6) tereny obsługi produkcji rolniczej oznaczone symbolem **RU**;
- 7) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **Z**;
- 8) tereny stacji wodociągowej oznaczone symbolem **W**;
- 9) tereny eksploatacji kopalni oznaczone symbolem **PE**;
- 10) tereny urządzeń odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki oznaczone symbolem **ES**;
- 11) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**;
- 12) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;
- 13) tereny dróg publicznych i poszerzeń dróg w klasach:
 - a) drogi zbiorczej – **KDZ**,
 - b) drogi lokalnej – **KDL**,
 - c) drogi dojazdowe – **KDD**.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych 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) 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. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt oraz biogazowni,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;
- 2) maksymalna ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, nadwodnych w granicach ciągu ekologicznego;
- 4) tereny wzdłuż rzeki Płonki oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. Teren narażony jest na zalanie - głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5 - 2 m, obowiązuje m.in.;
 - a) zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
- 6) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych na terenach Z i w granicach ciągu ekologicznego;
- 7) czynna ochrona ekosystemów łąkowych;
- 8) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w granicach ciągu ekologicznego;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 10) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 11) ograniczenie nawożenia azotowego, w tym gnojowicą do terenów 2R i wielkości zgodnych z przepisami odrębnymi nie powodujących degradacji gleb;
- 12) zakaz nawożenia gnojowicą na terenach Z, ZL i 1R w granicach ciągu ekologicznego;
- 13) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 14) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 15) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 16) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 17) 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.

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

1. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

- 1) młyn na działce Nr ewid. 74 w miejscowości Bylino ujęty w GEZ;
- 2) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 5 (AZP 48-57/18);
- 3) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 4 (AZP 48-57/17);
- 4) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 3 (AZP 48-57/16);
- 5) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 6 (AZP 48-57/20)
- 6) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 7 (AZP 48-57/21);
- 7) stanowisko archeologiczne Bylino nr 8 (AZP 48-57/19);
- 8) stanowisko archeologiczne Bylino nr 7 (AZP 48-57/15);
- 9) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 16 (AZP 48-58/24);
- 10) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 10 (AZP 48-58/12);
- 11) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 17 (AZP 48-58/26);
- 12) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 11 (AZP 48-58/13);
- 13) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 12 (AZP 48-58/14);
- 14) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 4 (AZP 48-58/4);
- 15) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 13 (AZP 48-58/15);
- 16) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 14 (AZP 48-58/16);
- 17) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 5 (AZP 48-58/5);
- 18) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 6 (AZP 48-58/6);
- 19) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 15 (AZP 48-58/17);
- 20) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 7 (AZP 48-58/7);
- 21) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 1 (AZP 49-58/37);
- 22) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcín nr 2 (AZP 49-58/40);
- 23) stanowisko archeologiczne Nowa Wieś nr 9 (AZP 48-58/2);
- 24) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Sarzyn nr 8 (AZP 48-57/22);
- 25) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 6 (AZP 48-57/9);
- 26) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 1 (AZP 48-57/1);
- 27) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 5 (AZP 48-57/8);
- 28) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 3 (AZP 48-57/6);
- 29) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 2 (AZP 48-57/5);
- 30) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Żochowo nr 5 (AZP 48-57/2);
- 31) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Nowa Wieś nr 10 (AZP 48-58/3);
- 32) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Rogowo Falęcín nr 8 (AZP 48-58/8)..

2. W stosunku do wymienionego w ust. 1 pkt 1 obiektu obowiązuje:

- 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - a) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, dewastacją oraz prowadzenie fachowych prac rewitalizacyjnych,
 - b) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej od obiektu w odległości 20m od obiektu, w której obowiązuje:
 - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w odniesieniu do walorów krajobrazowych;
 - wysokość obiektów do 8m;
 - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.

3. Dla wymienionych w ust. 1 pkt 2-23 stanowisk archeologicznych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w odległości 150 m od stanowiska.

- 1) W granicach stanowisk i strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust. 1 pkt 24-32 i w ust. 3 obowiązuje:
 - a) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,
 - b) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy 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 rozbiórczej o minimalnej średnicy 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o lokalne i indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej lub szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz ścieków na oczyszczalnię w Starożrebach.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linia napowietrzna WN 110kV, linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn-0,4kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych z możliwością do wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
 - 3) dla linii napowietrznych 110kV i 15kV obowiązują strefy ochronne (pasy technologiczne) w odległości 11 m i 7 m od osi linii 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
 - 4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
 - 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 zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
 - 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;
 - 3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
 - 4) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
11. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne – rowy melioracyjne i zdrenowane grunty - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;
 - 3) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
 - 4) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) **KDZ**- tereny komunikacji kołowej, poszerzenie dróg powiatowych Nr 2923W i Nr 2924W w klasie zbiorczej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **KDL**- tereny komunikacji kołowej, drogi i poszerzenia dróg w klasie lokalnej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych
 - 3) **KDD**- tereny komunikacji kołowej, drogi i poszerzenia dróg w klasie dojazdowej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ, KDD**;
 - 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.
15. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
 2. 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. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;

- na terenach usługowych i produkcyjnych - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
- 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 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 **MNU, 1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo - usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, rzemieślniczych, obsługi rolnictwa oraz w zakresie sportu i rekreacji na terenie 1MNU, 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;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wydzielonej działce;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 9) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m;
- 2) geometria dachów budynków o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki– 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą;

5. 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 0,1-0,5;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- 6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 7) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w zakresie usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 8) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1 pkt 1;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

6. Zasady kształtowania zabudowy:

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

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa, usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 5) ograniczenie rozbudowy istniejących budynków inwentarskich do obsady 40DJP, zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich,
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9m, budowli bez ograniczeń,
- 2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

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

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno - usługowa 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 i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,9;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji, zakaz rozbudowy obiektów z zakresu chowu i hodowli zwierząt;
- 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 potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; obowiązuje § 7 ust. 1 pkt. 1;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
- 11) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie akustycznej;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 10 m.

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

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - eksploatacja kopalni,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,12;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się wydobywanie kopalni wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2 ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000 m³;
- 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 kopalni, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
- 12) kęty 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.
- 18)

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem;

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) zakaz realizacji budynków gospodarczych służących produkcji rolniczej (w tym inwentarskich) i obsłudze rolnictwa oraz budynków mieszkalnych na terenie **1R**;
- 5) zakaz realizacji budynków inwentarskich na terenie **2R** w odległości mniejszej niż 250 m od istniejących budynków mieszkalnych i terenów **MNU**;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej na terenie **2R** związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Starożyby, na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;
- 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 powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 10) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 12) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100kW) opartych na odnawialnych źródłach energii związanych z gospodarstwem rolnym, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 13) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 14) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1 pkt 1;
- 15) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 9 m;
- 2) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług sportu, wypoczynku i rekreacji (turystycznych, sportowych, rekreacyjnych) związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, ścieżki rowerowe, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 6) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2 m wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego zielenią izolacyjną - wysoką i niską;

- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,3;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 9m, maksymalna wysokość budowli sportowych wg przepisów normatywnych;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz nawożenia azotowego;
- 6) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
- 7) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;
- 8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
- 9) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
- 10) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;
- 11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 12) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 13) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 14) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** - 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) zakaz wylewania gnojowicy;
- 3) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 4) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 5) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 7 m,
- 2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych - do 13 m,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków do 20 m,
- 4) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 15-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 2) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i przeznaczone do zalesienia (zalesień);
- 3) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;
- 3) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 7) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 8) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **ES**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową – tereny urządzeń odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki,
- 2) funkcje uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz realizacji innych funkcji za wyjątkiem użytkowania rolniczego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80%;
- 5) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych, placów serwisowo-montażowych i dróg technicznych,
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów i budynków związanych z obsługą techniczną inwestycji.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość całkowita obiektów do 5 m,
- 2) geometria dachów – kąt nachylenia połaci do 20°.

4. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 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**

§ 23. 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 PU 10%
- 3) dla pozostałych terenów 0%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

§ 25. 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.

