

**UCHWAŁA NR 436/LXXII/2023
RADY GMINY STAROŹREBY**

z dnia 30 maja 2023 r.

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

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

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

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

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

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

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie terenów górniczych, osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg;
- 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 8) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich 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. o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;

- 2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM**;
- 3) teren zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem **RU**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **MNU**;
- 5) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**;
- 6) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO**;
- 7) teren usług kultury oznaczony symbolem **UK**;
- 8) teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP**;
- 9) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem **P**;
- 11) teren infrastruktury - stacja gazociągowa oznaczony symbolem **G**;
- 12) teren infrastruktury - stacja wodociągowa oznaczony symbolem **W**;
- 13) teren infrastruktury – oczyszczalnia ścieków oznaczony symbolem **K**;
- 14) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 15) teren lasu oznaczony symbolem **ZL**;
- 16) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 17) teren zieleni parkowej urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
- 18) teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC**;
- 19) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **Ws**;
- 20) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) droga klasy głównej - **KDG**,
 - b) drogi klasy zbiorczej – **KDZ**,
 - c) drogi klasy lokalnej - **KDL**,
 - d) drogi klasy dojazdowej - **KDD**
- 21) tereny parkingów oznaczone symbolem **KP**.

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji;
- 2) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak balkony, tarasy, schody zewnętrzne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) istniejące obiekty, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 6) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

7) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

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

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

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

- 1) zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;
- 2) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 3) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną;
- 4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
- 5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 7) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 8) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych;
- 9) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację takich przedsięwzięć z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 11) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt;
- 12) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie:

- 1) tereny wzdłuż rzeki Płonki oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. Teren narażony jest na zalanie - głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5 - 2 m, obowiązuje m.in.:
- a) zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska,
- b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) pomniki przyrody – 2 grupy drzew na terenie 1ZP (jesion wyniosły + kasztanowiec zwyczajny, dwa dęby szypułkowe) oraz dąb szypułkowy i kasztanowiec zwyczajny na dz. Nr ewid. 2093 podlegające ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

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

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

- 2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, oczek wodnych, cieków, rowów melioracyjnych i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne utrzymanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;
- 3) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 4) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 10m w granicach układu ruralistycznego, żeby nie wprowadzać dysharmonii krajobrazu;
- 5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 1 m na terenach **U, P** wzdłuż granicy działki budowlanej zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 6) utrzymanie rowów melioracyjnych, cieków, zagospodarowanie otoczenia (sytuowanie obiektów) zgodnie z przepisami odrębnymi dot. Prawa Wodnego;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko;
- 8) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

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

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

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

- 1) zespół pałacowo-parkowy (pałac, park, lamus, brama wjazdowa) wpisany do rejestru decyzją nr 31 z dnia 25.01.1958r.;
- 2) zespół kościelny (kościół, dzwonnica, teren w obrębie muru cmentarnego) wpisany do rejestru decyzją nr 457 z dnia 16.09.1978r.;
- 3) dawny zajazd wpisany do rejestru decyzją nr 144 z dnia 30.03.1962r.;
- 4) kapliczki i krzyże;
- 5) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 1 (AZP 48-56/1);
- 6) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 3 (AZP 48-56/4);
- 7) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 4 (AZP 48-56/5);
- 8) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 5 (AZP 48-56/6);
- 9) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 6 (AZP 48-56/10);
- 10) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 7 (AZP 48-56/11);
- 11) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 8 (AZP 48-56/17);
- 12) stanowisko archeologiczne Staroźreby nr 9 (AZP 48-56/19);
- 13) strefa ochronna stanowiska archeologicznego Worowice Wyroby nr 1 (AZP 48-57/13).

2. W stosunku do wymienionych w ust. 1 pkt 1-4 obiektów obowiązuje:

- 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, dewastacją oraz prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych - dopuszcza się wyłącznie przebudowę obiektów.

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

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

4. Ochrona krajobrazu kulturowego obejmuje:

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

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

§ 9. 1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

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

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

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

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

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

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

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy),
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. Na terenie objętym planem istnieje infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linie kablowe i napowietrzne SN 15 kV, linie kablowe i napowietrzne nn 0,4 kV, stacje elektroenergetyczne SN/nn. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:

- 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy;
- 2) przyłącza energetyczne nn wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) stacje transformatorowe SN/nn lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu;
- 4) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę remont i utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej z uwzględnieniem wynikających z jej istnienia ograniczeń w zagospodarowaniu.

- 6) w strefie ochronnej (pas technologiczny) linii elektroenergetycznej napowietrznej 15 kV w odległości 7m od osi linii w każdą stronę 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) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej;
 - d) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych oraz w przypadku przebudowy linii na kablową.
- 7) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych:

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

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:

- 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów;
- 3) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;
- 4) prowadzenie gospodarki odpadami innymi niż komunalne stosownie do przepisów odrębnych.

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

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

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi, min. średnica 63 mm;
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi;
- 3) do czasu zrealizowania systemu gazu przewodowego dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem znajdują się gazociągi wysokiego ciśnienia DN700 i 2x DN500 ze strefę kontrolowaną o szerokości 15 m od osi gazociągu. Obowiązuje zagospodarowanie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Ustala się następujące zasady parkowania:

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

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej min. 1,5 miejsca parkingowego na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na lokal;

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;

4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

a) 1 miejsce na terenach UP,

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

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową, obiekty komunikacyjne związane z obsługą terenów.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.16;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,6 na terenach MN przylegających do drogi wojewódzkiej KDG, na pozostałych terenach 0,16-0,5;

5) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;

6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;

8) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10,8 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;

5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;

6) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki 22 m;

3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 400 m², minimalna szerokość frontu działki 12 m;

- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 - 90°;
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 32% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,72;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – do 10,8 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów – do 5 m;
- 4) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10° - 40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60-90° lub zachowanie istniejącego.

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,72;

- 5) funkcje uzupełniające mogą być łączone z funkcją podstawową w formie wbudowanej lub jako obiekty wolnostojące;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,72;
- 5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową w formie wbudowanej;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 14,4 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 5-45°;
- 4) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 10 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 5) na terenie 1UK utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa nowej zabudowy kubaturowej w określonym obszarze o walorach kulturowych oraz obowiązują ustalenia § 8;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się zabudowę gospodarczą na terenie 2UK;
- 8) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,8m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów - do 6 m;

2) geometria dachów - kąt nachylenia połaci 3-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 6) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 1m wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,16-0,5;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

- 3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych skorelowanych z funkcją rolniczą; dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,48;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz realizacji nowych budynków inwentarskich;
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 9) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, wysokość budowli rolniczych do 12 m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5m;
- 3) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich – kąt nachylenia połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej – 1000 m².

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, 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 dróg publicznych i dojazdów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,48;
- 5) ograniczenie rozbudowy istniejących budynków inwentarskich o obsadę do 40 DJP;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, budowli rolniczych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5m;

3) dachy budynków o nachyleniu połaci 15-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

- 1) funkcję podstawową - teren zieleni parkowej urządzonej;

- 2) funkcja uzupełniająca – park wiejski, zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, obiekty i urządzenia rekreacyjne oraz służące komunikacji społecznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.16;

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) funkcję podstawową – tereny infrastruktury – oczyszczalnia ścieków (urządzenia i obiekty gospodarki ściekowej);
- 2) funkcję uzupełniającą – zieleń urządzone, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych - do 12 m;

- 3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 5-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,9;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
- 10) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12 m, wysokość budowli do 15 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności, utrzymanie istniejących dojazdów;

- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych związanych z obsługą i produkcją rolniczą;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (z budynkiem mieszkalnym) związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Staroźreby;
- 6) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 7) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 9) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę urządzeń melioracji wodnych;
- 10) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - a) przerzutach wody,
 - b) poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - c) korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
 - d) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 11) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody
- 12) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 14) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 1000kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz, N;
- 15) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 16) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

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

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

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń służących rekreacji;
- 4) utrzymanie istniejących cieków, rowów i oczek wodnych;

- 5) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 7) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno – sportowo – rekreacyjnych;
- 8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość obiektów do 3m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

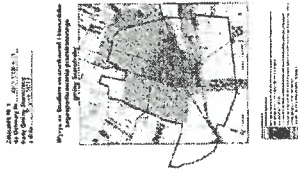
§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
STAROŻREBY


Łukasz Kinałski



PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
STAROŹREBY

[Signature]
Łukasz Kinałski

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

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 436/LXXII/2023 z dnia 30 maja 2023 r.			Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1.	3.03.2023r.	Renata Siedlich-Zakrzewska Staroźreby ul. Mostowa 13	wprowadzić zakaz rozbudowy budynków inwentarskich powyżej 210 DJP	tereny RM, RU i R	RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, R – tereny rolnicze dla w/w terenów określono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – określono ograniczenie rozbudowy do 40DJP	+		+				
2.	25.01.2023r.	Renata Siedlich-Zakrzewska Staroźreby ul. Mostowa 13	w § 7 pkt 1 dopisać o zakazie rozbudowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt, błędne	tereny RM, R, RU	j.w.	+		+				

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

Załączniki: zbiór uwag wymienionych w wykazie

.....

PRZEWODNICĄCY RADY GMINY
STAROŹREBY

Łukasz Kinałski

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

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

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

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów (do realizacji przyjęto część dróg po analizie potencjalnych realizacji zabudowy na terenach przylegających do dróg i możliwości finansowych gminy) – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 585.000,-zł.
2. budowa i urządzenie dróg (dotyczy dróg lokalnych KDL) – koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 530 000,-zł. Realizacja według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem,
3. budowa sieci wodociągowej - koszt kształtuje się na poziomie około 751 000,-. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem,
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej - koszt kształtuje się na poziomie około 2 509 000,-. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
STAROŹREBY


Łukasz Kinałski

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej,
- tereny realizacji celów publicznych,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- tereny gleb o dużych walorach agroekologicznych,
- tereny rolnicze pozostałe,
- obszar doliny rzeki Płonki,
- 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 głównie o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz ustalonych gabarytach została wyznaczona wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych jako kontynuacja istniejącego osadnictwa oraz zgodnie z polityką przestrzenną gminy tworząc zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości gminnej. Tereny rolnicze we wsi w znacznej części podlegają przekształceniom funkcjonalnym w kierunku rozwoju funkcji związanych z mieszkalnictwem,

2.walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów tworzących zabudowę wsi – tereny przeznaczone do zabudowy po realizacji zainwestowania będą częścią zwartej struktury jednostki osadniczej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,

3.wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - określono ograniczenie, a nawet zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z zakresu chowu i hodowli zwierząt, ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi; grunty rolne przeznaczone na rozwój funkcji nierolniczych nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze - na analizowanym terenie występują grunty zabudowane oraz grunty rolne (przeznaczone na cele nierolnicze), które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby, który stracił ważność 31.12.2003r. lub ze względu na klasę bonitacyjną nie podlegają ochronie. Pozostałe grunty klasy III pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu, nie występowało o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – ustalono ochronę istniejących obiektów o walorach kulturowych oraz stanowisk archeologicznych 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 ograniczenia w realizacji przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt mając na względzie ochronę środowiska w sąsiedztwie ciągów ekologicznych oraz zdrowie ludzi (zwarta zabudowa wsi), ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe, określono tereny dla realizacji funkcji publicznych z zakresu oświaty, kultury, rekreacji i sportu oraz tereny zieleni urządzonej parkowej,

6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia terenów przyczyni się do wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochodów z tytułu podatku od działalności gospodarczej,

7. prawo własności – właściciele terenu i mieszkańcy wsi składali wnioski w trakcie procesu sporządzania planu o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz uregulowanie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,

9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie zasad zagospodarowania z wykluczeniem przedsięwzięć stwarzających uciążliwości, prawidłowych parametrów dróg publicznych oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu. Określono też tereny dla realizacji funkcji publicznych z zakresu oświaty, kultury, rekreacji i sportu oraz tereny zieleni urządzonej parkowej,

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, dyskusję publiczną i 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.

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

– kształtowanie struktur przestrzennych jako kontynuacja istniejącego zagospodarowania, wykorzystanie dla obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności, zaplanowanie układu dróg lokalnych i dojazdowych dla terenów rozwojowych,

– mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drogach wojewódzkiej KDG i powiatowych KDZ,

– zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – dopuszczono ścieżki rowerowe w granicach dróg,

– nową zabudowę zlokalizowano jako kontynuację istniejącego zainwestowania i zgodnie z polityką przestrzenną gminy, kształtując zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości gminnej, 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 227/XL/2021 z dnia 22 lutego 2021r. 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
STAROŹREBY
Lukas
Lukasz Kinański

