

**UCHWAŁA NR 490/LXXVIII/2023
RADY GMINY STAROŹREBY**

z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Przedpelce

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 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwały nr 378/LXV/2022 Rady Gminy Staroźreby z dnia z dnia 28 listopada 2022 r. Rada Gminy Staroźreby stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Przedpelce nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Przedpelce zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni około 440 ha obrębie geodezyjnym Przedpelce.

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

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) 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 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, 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) **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 **RZM**;
- 2) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem **RZP**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 4) tereny rolnictwa oznaczone symbolem **R**;
- 5) tereny rolnictwa z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE oznaczone symbolem **R-PE**;
- 6) teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- 7) teren dolesień oznaczony symbolem **Ld**;
- 8) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 9) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **Ws**;
- 10) teren komunikacji publicznej i poszerzeń dróg:
 - a) drogi zbiorczej – **KDZ**,
 - b) drogi lokalnej – **KDL**,
 - c) drogi dojazdowej – **KDD**.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 6) 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 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 i biogazowni;
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu urządzeń wytwarzających energię z OZE;

- 3) ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;
- 4) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, nadwodnych w granicach ciągu ekologicznego;
- 6) czynna ochrona ekosystemów łąkowych na terenie ZN;
- 7) ograniczenie nawożenia azotowego, w tym gnojowicą do terenów R i wielkości zgodnych z przepisami odrębnymi nie powodujących degradacji gleb;
- 8) zakaz nawożenia azotowego, w tym gnojowicą, na terenach ZN i w granicach ciągu ekologicznego w celu ochrony systemów łąkowych,
- 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) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 12) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 13) 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;
- 14) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 15) 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) stanowisko archeologiczne Przedpelce nr 1 (AZP 48-56/22);
- 2) stanowisko archeologiczne Przedpelce nr 2 (AZP 48-56/21);
- 3) wiatrak, obecnie młyn elektryczny wpisany do GEZ.

2. Dla wymienionych w ust. 1 pkt 1,2 stanowisk archeologicznych i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 100 m od stanowiska:

- 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej 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.

3. W stosunku do wymienionego w ust. 1 pkt 3 obiektu obowiązuje:

- 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - wysokość obiektów do 8 m;

- 3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb;
- 4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 9. 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 istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorecznej o minimalnej średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o lokalne (minimalna średnica przewodów 150 mm) i indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej lub szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz ścieków na dostępną oczyszczalnię.

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;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linia napowietrzna średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn - 0,4 kV. 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 łączowo – 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 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 wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

- 3) w strefach ochronnych (pasy technologiczne) linii napowietrznych 15 kV w odległości 7 m 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;
- 4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie włącza 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 innymi niż komunalne, w tym 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) poprzez rozbudowę gazociągów średniego ciśnienia o min. średnicy 40mm;
- 2) 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. Na obszarze objętym planem znajduje się gazociąg wysokiego ciśnienia 1xDN700 i 1xDN500 ze strefą 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.

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

1) **KDZ**- teren komunikacji publicznej – drogi zbiorczej, drogi powiatowej Nr 2928W:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **KDL** - teren komunikacji publicznej - drogi lokalnej i poszerzenia dróg gminnych:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **KDD** - teren komunikacji publicznej, drogi dojazdowej i poszerzenia dróg:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

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

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, KDL**;

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni. 16.1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) Istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego i terenów lasu L) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi i granicy użytku leśnego o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i przeciwpożarowego.

17. 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 parkingowe na mieszkanie;
- na terenach z usługami - 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 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, usług podstawowych w zakresie nie naruszającym przepisów dot. ochrony gruntów rolnych, 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.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 0,1 - 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;
- 7) dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu obsługi rolnictwa na wyodrębnionej działce;
- 8) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w zakresie usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 9) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) ograniczenie lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt do ilości 40DJP;
- 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich do 8 m;
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12 m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45°;
- 7) dachy budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 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 – 2000 m².

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 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 0,16-0,5;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) zakaz lokalizacji 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 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 6 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
- 4) geometria dachów budynków o nachyleniu połaci 15-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 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 – 1000 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren produkcji w gospodarstwach rolnych 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) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenie rozbudowy istniejących budynków inwentarskich o obsadę do 40DJP;
- 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) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

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

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

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) dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, usługowych dla rolnictwa;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (z budynkiem mieszkalnym) związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Starożyreby, na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;
- 6) zakaz realizacji budynków inwentarskich i biogazowni w odległości mniejszej niż 500 m od terenów oznaczonych MN;
- 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) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma 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 lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody;
- 13) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 14) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
 - a) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej zachowanie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 15) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz, N;
- 17) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z Odnawialnych Źródeł Energii (OZE),
- 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) dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, usługowych dla rolnictwa, na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;
- 5) zakaz realizacji budynków mieszkalnych;
- 6) zakaz realizacji budynków inwentarskich i biogazowni w odległości mniejszej niż 500 m od terenów oznaczonych MN;
- 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 50% powierzchni działki budowlanej przy realizacji zabudowy rolniczej;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej przy realizacji urządzeń z zakresu OZE;
- 10) intensywność zabudowy rolniczej w granicach 0,1 - 0,3;
- 11) intensywność zabudowy dla urządzeń OZE w granicach 0,1 - 0,8;
- 12) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 13) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 14) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem instalacji OZE;
- 15) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej,
 - a) zakaz przekroczeń dopuszczalnych wartości hałasu na terenach chronionych akustycznie;
- 16) dopuszcza się zalesianie gruntów.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 7 m;
- 2) maksymalna wysokość budowli z zakresu OZE do 175 m;
- 3) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

5. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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.

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rolnictwa, 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) ograniczenie 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 i komunikacyjnej 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;
- 15) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów do 3 m.

§ 18. 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 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

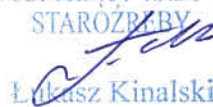
- 1) dla terenów MN, RZM 15 %;
- 2) dla terenów R-PE 15 %;
- 3) dla pozostałych terenów 0%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
STAROŹREBY


Łukasz Kinałski



RADA GMINY
Staroźreby
ul. Płocka 18
09-440 Staroźreby

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 490/LXXVIII/2023
Rady Gminy Staroźreby
z dnia 27 grudnia 2023 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obrębu geodezyjnego Przedpełce

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 490/LXXVIII/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
STAROŹREBY

Łukasz Kubiński

RADA GMINY
Staroźreby
ul. Płocka 18
09-440 Staroźreby

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 490/LXXVIII/2023

Rady Gminy Staroźreby

z dnia 27 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów obręb geodezyjnego Przedpełce” 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: lokalnej KDL i dojazdowych KDD oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów (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. 502 500,-zł.

2. budowa i urządzenie dróg - nie przewiduje się kosztów związanych z budową dróg, drogi obsługujące zabudowę posiadają nawierzchnie utwardzone,

3. budowa sieci wodociągowej - koszt kształtuje się na poziomie ok. 397 700,-zł. Realizacja według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2038 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 obrębu geodezyjnego Przedpełce nie narusza ustaleń polityki przestrzennej określonej 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 zagrodowej,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- kompleksy gleb o dużych walorach agroekologicznych podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
- obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz ze strefami ochronnymi,
- tereny rolnicze pozostałe,
- użytki zielone,
- tereny lasów.

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

1.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa głównie o funkcji zagrodowej i ustalonych gabarytach została wyznaczona wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych jako kontynuacja istniejącego osadnictwa, jest częścią wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości położonej wzdłuż drogi lokalnej,

2.walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie – tereny zabudowane po realizacji zabudowy będą tworzyć zwartą strukturę jednostki osadniczej o dominującej funkcji zagrodowej,

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 (zabudowa mieszkaniowa i drogi) oraz grunty rolne (pod drogami), 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 na cele nierolnicze.

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – ustalono ochronę istniejących stanowisk archeologicznych i obiektu wpisanego do GEZ 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, ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe,

6.walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia terenów przy istniejących układach komunikacyjnych oraz w obszarze możliwych lokalizacji urządzeń OZE 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 uregulowanie zasad lokalizacji ferm hodowlanych zwierząt oraz w związku z pojawieniem się inwestorów określenie możliwości lokalizacji urządzeń OZE,

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,

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 (sprzeciw mieszkańców wobec lokalizacji ferm hodowlanych).

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

–kształtowanie struktur przestrzennych przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,

–mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej prawie graniczącej z terenem objętym planem,

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

–nową zabudowę zlokalizowano wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych, kształtując strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości usytuowaną przy drodze, z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art.

32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 378/LXV/2022 z dnia 28 listopada 2022r. 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

Łukasz Kinałski