

UCHWAŁA NR 490/LXXVIII/2023
RADY GMINY STAROŻREBY

z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Przedpełce

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 Starożreby z dnia z dnia 28 listopada 2022 r. Rada Gminy Starożreby stwierdza:

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

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

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad 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 Przedpełce nr 1 (AZP 48-56/22);
- 2) stanowisko archeologiczne Przedpełce 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 rozbiorczej 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 strefę kontrolowaną o szerokości 15 m od osi gazociągu. Obowiązuje zagospodarowanie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń składow, 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 parkingowego 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 Staroźreby, 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 doleśień;
- 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.

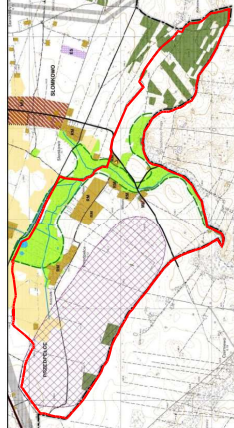
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Kinałski

[illegible]

Wyrus ze Studium uwzględniających i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starożreby



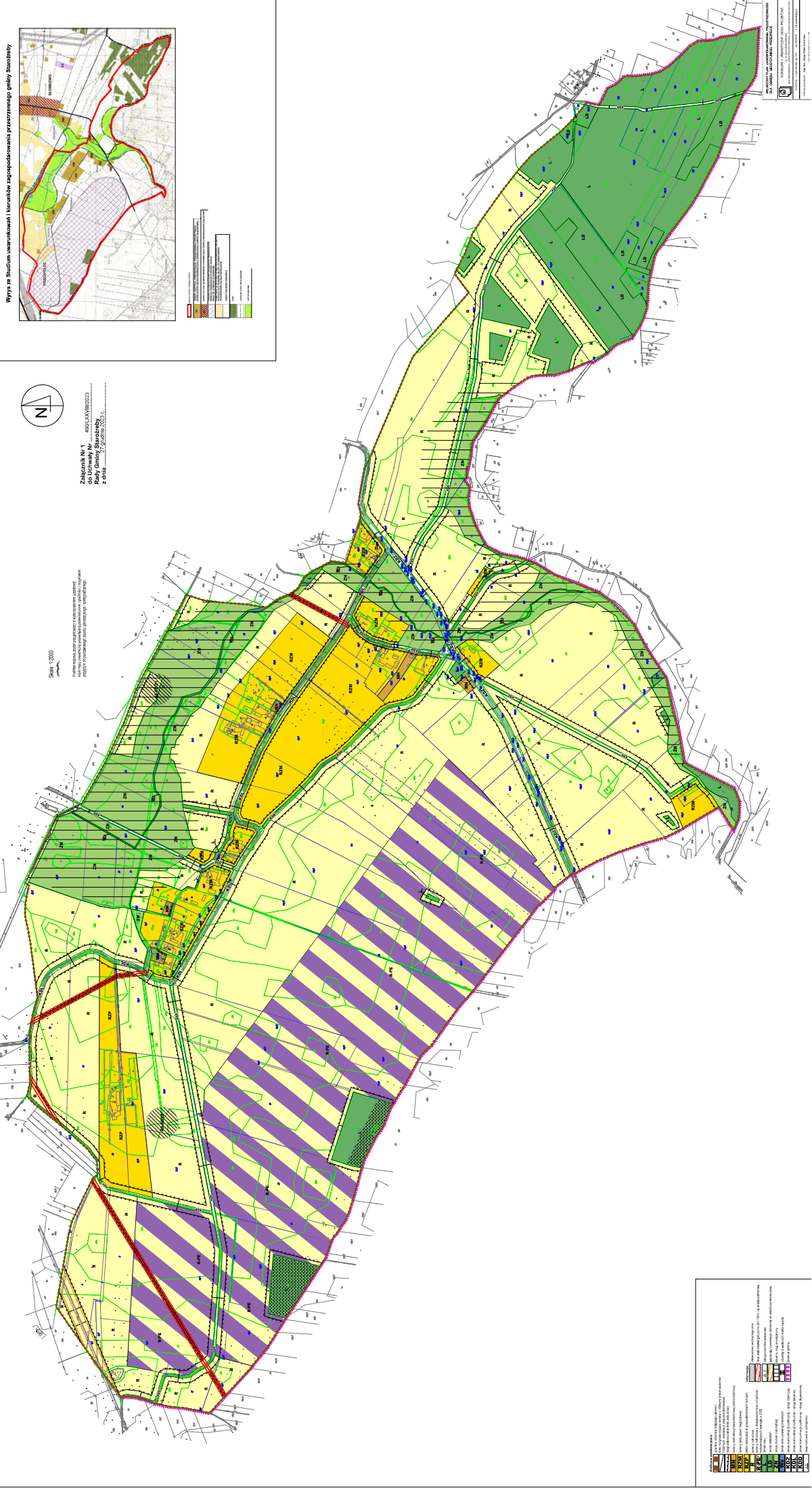
        	        	        	        	        	        	        	        	        	        	        	        	        	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 490/IX/VIII/2023
Rady Gminy Staroźreby
z dnia 27 grudnia 2023 r.

Skala 1:2000

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

[illegible]

	niezależność gospodarki od innych państw
	niezależność polityczna
	niezależność kulturowa
	niezależność ekonomiczna
	niezależność polityczna
	niezależność kulturowa
	niezależność ekonomiczna
	niezależność polityczna
	niezależność kulturowa
	niezależność ekonomiczna
	niezależność polityczna
	niezależność kulturowa
	niezależność ekonomiczna
	niezależność polityczna
	niezależność kulturowa
	niezależność ekonomiczna
	niezależność polityczna
	niezależność kulturowa
	niezależność ekonomiczna
	niezależność polityczna

KDZ	jean komandari pull (jean) - drag (drag)
KDL	jean komandari pull (jean) - drag (drag)
KDD	jean komandari pull (jean) - drag (drag)
KV	jean komandari pull (jean) - drag (drag)

	niezależność gospodarki od innych państw
	niezależność polityczną
	niezależność kulturową
	niezależność ekonomiczną
	niezależność polityczną
	niezależność kulturową
	niezależność ekonomiczną
	niezależność polityczną
	niezależność kulturową
	niezależność ekonomiczną
	niezależność polityczną
	niezależność kulturową
	niezależność ekonomiczną
	niezależność polityczną
	niezależność kulturową
	niezależność ekonomiczną

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 490/LXXXVIII/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 Przedpelce**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości, 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 uwzględ- niona	uwaga nie- uwzględ- niona	uwaga uwzględ- niona	uwaga nie- uwzględ- niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

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 Przedpelce” 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.

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.