RADA GMINY
Staroźreby
ul. Płocka 18
09-440 Staroźreby

UCHWAŁA NR 77/XVI/2019
RADY GMINY STAROŹREBY
z dnia 30 września 2019 roku

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Rostkowo

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 2019r., poz. 506), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z pożn. zm.) oraz Uchwały Nr 161/XXIX/2017 Rady Gminy Staroźreby z dnia 29 listopada 2017r., Rada Gminy Staroźreby stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Rostkowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Rostkowo zwany dalej „planem".
2. Zakres planu obejmuje tereny wskazane na rysunku planu o powierzchni ok. 23 ha w obrębie geodezyjnym Rostkowo-Orszymowice.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzony w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
10) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
5) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej;
6) klasy techniczne dróg.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
7) **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 mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MNU**;
2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
3) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
4) tereny zieleni oznaczone symbolem **Z**;
5) tereny dróg publicznych w klasach:
   a) drogi lokalnej - **KDL,**
   b) drogi dojazdowe - **KDD**.

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:
1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji, za wyjątkiem budynków magazynowych;
2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu

do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;
3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;

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

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

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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;
2) maksymalna ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych na terenach Z;
5) czynna ochrona ekosystemów łąkowych;
6) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
7) 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;
8) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
10) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
11) 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;
12) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.
1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
   1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami **KDL, KDD**.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.
3. Ujednolicenie materiałów i kolorystyki chodników i zjazdów na posesje oraz rodzaju oświetlenia ulicznego.
4. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

1. Obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
   1) stanowisko archeologiczne wpisane do GEZ:
      - Rostkowo Orszymowice nr 2 (AZP 48-58/30) – dz. Nr ewid. 109, które podlega ochronie na mocy przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
   2) wszelkie projektowane działania i realizowane prace dotyczące zabudowy i zagospodarowania w/w terenu (przystąpienie do robót ziemnych lub dokonanie zmiany dotychczasowej działalności) muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych (w tym dotyczących ochrony gruntów rolnych) i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o lokalne i indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej lub szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz ścieków na oczyszczalnię w Staroźrebach.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
2) 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, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
   a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi,
   b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.
4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

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

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

11. Zaopatrzenie w gaz:
1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez rozbudowę gazociągów średniego ciśnienia od stacji redukcyjnej w Staroźrebach;
2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne – zdrenowane grunty - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:

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

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

1) KDL - tereny komunikacji kołowej, droga gminna w klasie lokalnej:
- szerokość w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku planu,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **1KDD-6KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi w klasie dojazdowej:
- szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10m i według oznaczenia na rysunku planu,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg 2KDD-6KDD w formie układu jednoprzestrzennego.

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

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

15. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej;
2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
- dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,
- dla terenów mieszkaniowych – 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie,

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
   a) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa (mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, zabudowa produkcyjna – rzemiosło (drobna wytwórczość), obiekty składowo-magazynowe, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, parkingi, urządzenia i obiekty z zakresu energetyki (do 100kW) oparte na odnawialnych źródłach energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

2. **zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;

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

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

4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,6;

5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej, lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej na oddzielnych działkach;

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

8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;

9) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1;

10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. **zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 9m, usługowych do 12m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;

3) maksymalna wysokość budowli do 12m;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m;

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji mieszkaniowej – 1000m^2,

2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji usługowej – 1500m^2;

3) minimalna szerokość frontu działki 25m;

4) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500m^2, minimalna szerokość frontu działki 15m;

5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;

6) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. **minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej – 1000m^2,
2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m^2;
3) dla funkcji zabudowy usługowej – 1500m^2.

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyka, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,
2. **zasady zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
7) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
9) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1;
10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. **zasady kształtowania zabudowy:**
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 10m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m,
4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.
4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
1) zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych
1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000m^2.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
1) funkcję podstawową - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
2) funkcję uzupełniającą: zabudowa gospodarcza w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, obiekty i urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze.
2. Zasady zagospodarowania:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
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 budowę stawów rybnych na następujących warunkach:

a) stosowanie materiałów naturalnych,
b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
7) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
8) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
9) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki - mikroinstalacji związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
10) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
11) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1.

3. **Zasady kształtowania zabudowy**:
1) maksymalna wysokość budynków do 9m, maksymalna wysokość budowli rolniczych i innych do 12m;
2) geometria dachów budynków: kąt nachylenia połaci 20 – 45°.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:
1) funkcję podstawową - teren zieleni;
2) funkcja uzupełniająca – park wiejski.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) zakaz niszczenia i uszkadzania 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) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
5) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;
6) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
7) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
8) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;
9) dopuszcza się budowę alejek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
10) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych

funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

§ 18. 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 Kinalski