RADA GMINY
Staroźreby
ul. Płocka 18
09-440 Staroźreby

UCHWAŁA NR 281/LI/2021
RADY GMINY STAROŹREBY

z dnia 13 grudnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały 184/XXXV/2020 Rady Gminy Staroźreby z dnia 12 października 2020 r.Rada Gminy Staroźreby stwierdza:

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1.Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni ok. 500ha w obrębach geodezyjnych Sarzyn, Bylino, Rogowo-Falęcin.

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub

2) różnych zasadach zagospodarowania;

3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

10) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

5) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej

6) klasy techniczne dróg.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;

2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

7) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;

8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:

   a) handel detaliczny, gastronomia,

   b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,

   c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,

   d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,

   e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,

   f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;

2) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolem **MNU;**

4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US;**

5) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone symbolem **PU**

6) tereny obsługi produkcji rolniczej oznaczone symbolem **RU;**

7) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **Z**;

8) tereny stacji wodociągowej oznaczone symbolem **W;**

9) tereny eksploatacji kopalin oznaczone symbolem **PE;**

10) tereny urządzeń odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki oznaczone symbolem **ES;**

11) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL;**

12) tereny dróg publicznych i poszerzeń dróg w klasach:

a) drogi zbiorczej – **KDZ,**

b) drogi lokalnej – **KDL**,

c) drogi dojazdowe – **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) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;

3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego lub zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt oraz biogazowni,

b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;

2) maksymalna ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;

3) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, nadwodnych w granicach ciągu ekologicznego;

4) tereny wzdłuż rzeki Płonki oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. Teren narażony jest na zalanie - głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5 - 2 m, obowiązuje m.in.;

a) zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska,

b) zakaz zabudowy kubaturowej;

5) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;

6) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych na terenach Z i w granicach ciągu ekologicznego;

7) czynna ochrona ekosystemów łąkowych;

8) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w granicach ciągu ekologicznego;

9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

10) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;

11) ograniczenie nawożenia azotowego, w tym gnojowicą, do terenów 2R i wielkości zgodnych z przepisami odrębnymi nie powodujących degradacji gleb;

12) zakaz nawożenia gnojowicą na terenach Z, ZL, a na terenach 1R w granicach ciągu ekologicznego;

13) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

14) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

15) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

16) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;

17) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych.

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

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

1) młyn na działce Nr ewid. 74 w miejscowości Bylino ujęty w GEZ;

2) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 5 (AZP 48-57/18);

3) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 4 (AZP 48-57/17);

4) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 3 (AZP 48-57/16);

5) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 6 (AZP 48-57/20)

6) stanowisko archeologiczne Sarzyn nr 7 (AZP 48-57/21);

7) stanowisko archeologiczne Bylino nr 8 (AZP 48-57/19);

8) stanowisko archeologiczne Bylino nr 7 (AZP 48-57/15);

9) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 16 (AZP 48-58/24);

10) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 10 (AZP 48-58/12);

11) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 17 (AZP 48-58/26);

12) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 11 (AZP 48-58/13);

13) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 12 (AZP 48-58/14);

14) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 4 (AZP 48-58/4);

15) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 13 (AZP 48-58/15),

16) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 14 (AZP 48-58/16);

17) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 5 (AZP 48-58/5);

18) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 6 (AZP 48-58/6);

19) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 15 (AZP 48-58/17);

20) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 7 (AZP 48-58/7);

21) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 1 (AZP 49-58/37);

22) stanowisko archeologiczne Rogowo Falęcin nr 2 (AZP 49-58/40);

23) stanowisko archeologiczne Nowa Wieś nr 9 (AZP 48-58/2);

24) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Sarzyn nr 8 (AZP 48-57/22);

25) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 6 (AZP 48-57/9);

26) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 1 (AZP 48-57/1);

27) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 5 (AZP 48-57/8);

28) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 3 (AZP 48-57/6);

29) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Bylino nr 2 (AZP 48-57/5);

30) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Żochowo nr 5 (AZP 48-57/2);

31) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Nowa Wieś nr 10 (AZP 48-58/3);

32) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Rogowo Falęcin nr 8 (AZP 48-58/8)..

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

1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;

   a) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, dewastacją oraz prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych,

   b) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej od obiektu w odległości 20m od obiektu, w której obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

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

1) W granicach stanowisk i strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust. 1 pkt 24-32 i w ust. 3 obowiązuje:

   a) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,

   b) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;

4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linia napowietrzna WN 110kV, linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn-0,4kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych z możliwością do wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;

3) dla linii napowietrznych 110kV i 15kV obowiązują strefy ochronne (pasy technologiczne) w odległości 11 m i 7 m od osi linii w każdą stronę, w strefie obowiązuje:

   a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed odziaływaniem pola elektromagnetycznego,

   b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

   c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w 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) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

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

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;

3) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

4) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.

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

1) **KDZ**- tereny komunikacji kołowej, poszerzenie dróg powiatowych Nr 2923W i Nr 2924W w klasie zbiorczej:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) **KDL**- tereny komunikacji kołowej, drogi i poszerzenia dróg w klasie lokalnej:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych
3) **KDD**- tereny komunikacji kołowej, drogi i poszerzenia dróg w klasie dojazdowej:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ**, **KDD**;

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

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

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

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;

- na terenach usługowych i produkcyjnych - 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 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 **MNU, 1MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo - usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, rzemieślniczych, obsługi rolnictwa oraz w zakresie sportu i rekreacji na terenie 1MNU, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

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

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

4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,48;

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

6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizacje funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;

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

8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;

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

10) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;

11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 9 m;

2) geometria dachów budynków o nachyleniu połaci 5-45°.

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

1) minimalna powierzchnia działki– 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

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

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą;

5. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

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

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

4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,48;

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

6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;

7) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w zakresie usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;

8) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;

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

10) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1 pkt 1, na terenie RM_1 dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt do obsady 210DJP;

11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

6. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;

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

3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;

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

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

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa, usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;

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

4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,48;

5) ograniczenie rozbudowy istniejących budynków inwentarskich do obsady 40DJP, zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich;

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

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 9m, budowli bez ograniczeń,

2) dachy budynków 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 m^2.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno - usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty składowe i magazynowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

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

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,9;

5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji, zakaz rozbudowy obiektów z zakresu chowu i hodowli zwierząt;

6) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy;

7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; obowiązuje § 7 ust. 1 pkt. 1a;

9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;

10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;

11) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie akustycznej;

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 12 m, wysokość budowli do 20 m;

2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta;

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 10 m.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m^2.**

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

1) przeznaczenie podstawowe - eksploatacja kopalin,

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,12;

5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

6) dopuszcza się wydobywanie kopalin wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2 ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000 m^3;

7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu **PE**;

8) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;

9) na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne;

10) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;

11) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;

12) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;

13) ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;

15) możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

16) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

17) pozostałe kierunki zagospodarowania zgodnie z założeniami do projektu zagospodarowania złoża.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem;

2. **Zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;

3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;

4) zakaz realizacji budynków gospodarczych służących produkcji rolniczej (w tym inwentarskich) i obsłudze rolnictwa oraz budynków mieszkalnych na terenie **1R**;

5) zakaz realizacji budynków inwentarskich na terenie **2R** w odległości mniejszej niż 500 m od terenów zabudowy mieszkaniowej;

6) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej na terenie **2R** 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;

7) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:

a) stosowanie materiałów naturalnych,

b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,

c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;

8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;

10) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;

12) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

13) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100kW) opartych na odnawialnych źródłach energii związanych z gospodarstwem rolnym, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

14) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

15) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1 pkt 1;

16) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. **Zasady kształtowania zabudowy**:

1) maksymalna wysokość obiektów do 9 m;

2) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług sportu i rekreacji (sportowych, rekreacyjnych, turystycznych) związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, ścieżki rowerowe, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzona.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

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

4) dopuszcza się organizację imprez masowych;

5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

6) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2 m wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego zielenią izolacyjną - wysoką i niską;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej;

8) intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,3;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy**:

1) maksymalna wysokość obiektów do 9m, maksymalna wysokość budowli sportowych wg przepisów normatywnych;

2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych** - 2000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rekreacji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) zakaz niszczenia i 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) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

5) zakaz nawożenia azotowego;

6) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

7) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;

8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;

9) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;

10) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;

11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;

12) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

13) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

14) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych.

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

1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone dojazdy;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,

4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,

6) dopuszcza się realizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków - do 7 m,

2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych - do 13 m,

3) szerokość elewacji frontowej budynków do 20 m,

4) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 15-40°.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i przeznaczone do zalesienia (zalesień);

2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;

3) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;

4) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;

5) zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się utrzymanie istniejącego młyna ujętego w GEZ;

6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

7) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;

8) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

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

1) funkcję podstawową – tereny urządzeń odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki,

2) funkcje uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej,

3) zakaz realizacji innych funkcji za wyjątkiem użytkowania rolniczego.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;

2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80%;

5) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych, placów serwisowo-montażowych i dróg technicznych;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów i budynków związanych z obsługą techniczną inwestycji.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość obiektów do 5 m,

2) geometria dachów – kąt nachylenia połaci do 20°.

4. **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**:

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

§ 21. 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

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

1) dla terenów MNU i 1MNU 15 %;

2) dla terenów PU 10%

3) dla pozostałych terenów 0%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

§ 24. 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