**UCHWAŁA NR 490/LXXVIII/2023**

**RADY GMINY STAROŹREBY**

**z dnia 27 grudnia 2023 roku**

**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 Staroźreby z dnia z dnia 28 listopada 2022 r.

Rada Gminy Staroźreby stwierdza:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Przedpełce 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 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 II
## 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 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 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 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 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, urządzania składów, magazynów mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zalesiania;

2) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3 m od gazociągu.

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

1) **KDZ**- teren komunikacji publicznej – drogi zbiorczej, drogi powiatowej Nr 2928W:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **KDL** - teren komunikacji publicznej - drogi lokalnej i poszerzenia dróg gminnych:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **KDD** - teren komunikacji publicznej, drogi dojazdowej i poszerzenia dróg:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

**15.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 14.
1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;
2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ**, **KDL**;
3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

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

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

**17.** Ustala się następujące zasady parkowania:
1) dopuszcza się 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 z usługami - 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 III
## 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$^{o}$;
7) dachy budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45$^{o}$.

**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 m$^2$.

**§ 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$^{o}$.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m$^2$;
2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90$^{o}$.

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

**§ 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$^{o}$.

**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$^{o}$.

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

**§ 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$^{o}$.

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$^{o}$.

5. **Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości**:
   1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych.

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

**§ 16.1**. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L, LD** ustala się:
1) przeznaczenie podstawową - tereny lasu, tereny dolesień;
2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**
1) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
2) zakaz zabudowy kubaturowej;
3) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
4) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych związanych z gospodarką leśną;
5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
6) zakaz niszczenia i uszkadzania 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 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) 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 IV
## 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.

**Załącznik Nr 2**
**do Uchwały Nr 490/LXXVIII/2023**
**Rady Gminy Staroźreby**
**z dnia 27 grudnia 2023 roku**

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

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 490/LXXVIII/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | | | NIE WNIESIONO | | | | | | | |

Załączniki: brak

…….

**Załącznik Nr 3**
**do Uchwały Nr 490/LXXVIII/2023**
**Rady Gminy Staroźreby z**
**dnia 27 grudnia 2023 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowaniaprzestrzennego dla terenów obręb geodezyjnego Przedpełce" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów (do realizacji przyjęto część dróg po analizie potencjalnych realizacji zabudowy na terenach przylegających do dróg i możliwości finansowych gminy) – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 502 500,-zł.
2. budowa i urządzenie dróg - nie przewiduje się kosztów związanych z budową dróg, drogi obsługujące zabudowę posiadają nawierzchnie utwardzone,
3. budowa sieci wodociągowej - koszt kształtuje się na poziomie ok. 397 700,-zł. Realizacja według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2038 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

**UZASADNIENIE**
**do Uchwały Nr**
**490/LXXVIII/2023**
**Rady Gminy Staroźreby**
**z dnia 27 grudnia 2023 roku**

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 występowano 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**.**