

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROŻREBY
z dnia

**w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w miejscowości Starożreby**

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 2016r., poz. 446), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) oraz uchwał Rady Gminy Starożreby Nr 217/XXXIII/2014 z dnia 17 czerwca 2014r. i Nr 122/XX/2016 z dnia 29 listopada 2016r.,

Rada Gminy Starożreby

stwierdza, że:

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Starożreby” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starożreby. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Starożreby, zwany dalej planem”, obejmujący obszar działki o Nr ewid. 79 położonej w obrębie geodezyjnym Starożreby.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. 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;

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obiekty;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
 - 5) klasy techniczne dróg.

§ 3. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały wraz z załącznikiem graficznym;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno być dominujące 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 funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych) lub przepisami normatywnymi branżowymi;
- 6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 8) **uciażliwości 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;

- 9) **usługach podstawowych** - 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.

§ 4. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu wydzielonym liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny dróg publicznych w klasach:
 - dróg lokalnych **KDL**;
 - dróg dojazdowych - **KDD**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z ich przeznaczeniem;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu, ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji;
- 4) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy działek, zakaz ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych;
- 5) zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych o powierzchni nie przekraczającej 6m² i szyldów.

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

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony przyrody i kształtowania środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wzbogacenie istniejącej struktury krajobrazu poprzez:
 - a) realizację zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - b) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 4) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

- 5) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 7) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynnej;
- 9) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych);
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 11) uciążliwość prowadzonej działalności (obiektów i urządzeń) musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 12) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w obszarze objętym planem nie występuje krajobraz kulturowy.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. 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;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) sieć obsługująca działki budowlane powinna być prowadzona 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 infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania obiektu lub urządzenia.
2. Utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy wynikającą z potrzeb utrzymania w należytym stanie technicznym oraz zastosowania nowych technologii.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej o min. średnicy 90mm i budowę przyłączy.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej (min. średnica rur 100mm) we wsi z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków,
 - 1) tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię w Staroźrebach.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) dopuszcza się budowę lokalnej sieci kanalizacji deszczowej .
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, w centralnej części obszarów, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,
 - 4) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.
8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych.
 - 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 komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
 - 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
11. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne - działka nie figuruje w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
12. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 2) **KDL** - tereny komunikacji kołowej poszerzenie drogi gminnej w klasie lokalnej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających i szerokość pasów terenu na poszerzenia wg oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, droga dojazdowa:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 8m i wg oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych.
13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 12.
- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDL,
 - 3) ogrodzenie od strony drogi należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających drogi lub w granicach działek.
 - 4) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki).
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) ustala się wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
 - 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 8. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

1. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są tereny dróg gminnych i pasy terenu na poszerzenie dróg gminnych oznaczone symbolem – **KDL**.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN ustala się:

- 1) funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową i uzupełniającą, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni każdej działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 55% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
 - 6) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki,
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 10m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, w tym garażowych do 7 m;
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych - kąt nachylenia połaci 20-45°, główne kalenice skierowane równoległe do frontu działki na działkach przyległych do drogi gminnej;
- 5) geometria dachów budynków gospodarczych - kąt nachylenia połaci 15-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900m².

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
- 2) do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Staroźreby.

§ 13. 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.

