

**UCHWAŁA NR 174/XXII/13
RADY GMINY STARA BIAŁA**

z dnia 20 czerwca 2013 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów we wsi Brwilno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594), art. 14 ust. 8, art. 20 ust.1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 91/XI/11 Rady Gminy Stara Biała z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno, gmina stara Biała, Rada Gminy Stara Biała stwierdza :

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Brwilno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała. W studium obszary objęte planem określone są jako

- "tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowej",
- "tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz uchwała, co następuje" :

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Brwilno zwany dalej „planem”, obejmujący:

- 1) w zakresie przestrzennym - działki nr ewid. 118/31, 118/32, 118/73, 118/74, 118/100 oraz części działek Nr ewid. 123/11, 116/4, 116/5, 116/2 w obrębie Brwilno, łącznie o powierzchni ok. 4,2 ha;
 - 2) zmianę ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno” w zakresie zasad zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolem R2.
- 2.** Granice obszaru objętego ustaleniami planu w zakresie przestrzennym oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000, 1:2000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2;
- 2) rysunek obowiązującego planu w skali 1:2000 – zał. Nr 3 (*w zakresie niniejszej uchwały obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem R2*);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 4;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 5.

§ 3. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na ich nie występowanie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich nie występowanie.

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

- 1) granice terenów objętych ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) klasy techniczne dróg i ulic.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **obowiązującym planie** - należy przez to rozumieć „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno” zatwierdzony uchwałą Nr 188/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006r.;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - 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;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych;
- 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.;
- 10) **bezpośrednim sąsiedztwie** – należy przez to rozumieć zabudowę (obiekty kubaturowe) na działce zabudowanej, działkę bezpośrednio graniczącą z działką zabudowaną oraz działkę graniczącą z działką przeznaczoną pod zabudowę w obowiązującym planie;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 12) **intensywności zabudowy** – wskaźnik (udział) powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji budynków) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencyjnej oznaczone symbolem **MNZ**;
- 3) tereny rolne (rolniczej przestrzeni produkcyjnej) oznaczone symbolem **R, R2, R3**;
- 4) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem **ZP**;
- 5) teren na poszerzenie drogi publicznej oznaczony symbolem **KD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KW**.

Rozdział II **Ogólne ustalenia Planu**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych;
 - 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
 - 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych;
 - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych;
 - 6) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.
- 2.** Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;

- 3) zagospodarowanie co najmniej 60% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;
- 7) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych formą ochrony przyrody – otulina Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi, obowiązuje m.in.:
 - a) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz tworzenie nowych zadrzewień (m.in. przydrożnych i związanych ze skarpami wąwozu i rzeki);
 - b) ochrona form geomorfologicznych - zachowanie rzeźby terenu;
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe.
- 8) w ramach ochrony krajobrazu kulturowego związanego ze Skarpą Wiślaną należy dążyć do:
 - a) ochrony krajobrazu naturalnego związanego z formą geomorfologiczną;
 - b) ochrony form i sposobów użytkowania terenów - zachowanie układu dróg, wąwozów, cieków wodnych, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, charakteru zabudowy;
 - c) zlikwidowanie elementów dysharmonizujących lub zastosowanie zielonych przesłon;
 - d) współczesna zabudowa winna być poddana rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji (dostosowanie nowej zabudowy do kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów).

§ 8. 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 ulic i dróg wewnętrznych lub poza liniami rozgraniczającymi ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Kobierniki poprzez budowę sieci rozbiorczej i przyłączy.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Maszewie. Dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników na ścieki.

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. Maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – min. 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub według warunków przyłączenia;
- 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy;
- 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki (3m x 2m), zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
- 4) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci elektroenergetycznej z istniejącą infrastrukturą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez przedsiębiorstwo energetyczne wnioskodawcy.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie 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;
- 3) na terenach MN i MNZ dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko;
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

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

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez rozbudowę gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. Na terenie objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne,

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

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

- 1) **KD** - tereny komunikacji kołowej - poszerzenie ulicy lokalnej:
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 2) **1KW, 2KW, 3KW** - tereny komunikacji kołowej i pieszej – drogi wewnętrzne:
 - rozstaw linii rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - realizacja ulicy w formie układu jednoprzestrzennego z ruchem kołowym i pieszym,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) uszczegółowienie elementów projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

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

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, 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, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

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

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

5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane;

6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) obszary 2MN i południowa część obszaru 1MN zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na występowanie złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych na etapie poprzedzającym uzyskanie stosownych rozstrzygnięć wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane każdorazowo powinno być wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Na podstawie wykonanych badań geotechnicznych kategorię geotechniczną nowoprojektowanego obiektu budowlanego winien określić projektant w uzgodnieniu z osobą upoważnioną, na podstawie przepisów odrębnych, do ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego. W przypadku zamierzeń budowlanych, dla których warunki gruntowe zostaną zaliczone do II lub III kategorii geotechnicznej – poza dokumentacją geotechniczną należy opracować dokumentację geologiczno-inżynierską, zgodnie z wymogami ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

3. zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 8m;

2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m;

3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m;

4) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 30-45°;

5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1200m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200m².

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNZ, 2MNZ, 3MNZ** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencyjna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, 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, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) obszary 2MNZ i 3MNZ zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na występowanie złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych na etapie poprzedzającym uzyskanie stosownych rozstrzygnięć wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane każdorazowo powinno być wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Na podstawie wykonanych badań geotechnicznych kategorię geotechniczną nowoprojektowanego obiektu budowlanego winien określić projektant w uzgodnieniu z osobą upoważnioną, na podstawie przepisów odrębnych, do ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego. W przypadku zamierzeń budowlanych, dla których warunki gruntowe zostaną zaliczone do II lub III kategorii geotechnicznej – poza dokumentacją geotechniczną należy opracować dokumentację geologiczno-inżynierską, zgodnie z wymogami ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 8m;
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 25m;
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 30-45°;
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m² na terenach 2MNZ i 3MNZ oraz 1400m² na terenach 1MNZ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m² na terenach 2MNZ i 3MNZ oraz 1400m² na terenach 1MNZ.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R, R3** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolne (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej);
- 2) funkcję uzupełniającą: zieleń nieurządzona, drogi wewnętrzne.

2. zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zachowanie obecnego użytkowania z możliwością zalesień;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
- 6) dopuszcza się realizację szlaku turystyki pieszej i ścieżek edukacyjnych;
- 7) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień, zespołów zieleni.

3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku obowiązującego planu (zał. Nr 3 do niniejszej uchwały) symbolem **R2** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolnicze z istniejącą zabudową zagrodową;
- 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejącej i będącej w trakcie realizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ograniczenie zabudowy kubaturowej do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa, dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w siedlisku;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Stara Biała na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) 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,
 - d) zakaz grodzenia.
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i przepisami odrębnymi; na działkach w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę linię zabudowy wyznacza się jako kontynuację określonej w planie;
- 7) linie zabudowy wyznacza się w odległości 50 m od kompleksów leśnych BPK i 12m od pozostałych lasów, dla których dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w odległości 20m od granicy terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolem ZN;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów;
- 9) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 10) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni siedliska lub działki;
- 11) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
- 12) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zgodnie ze stanem istniejącym; dla nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej obowiązują pkt 2-4;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej do 8 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 7 m, w zabudowie mieszkaniowej - 5 m; wysokość budowli rolniczych do 8m;
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 - 45⁰; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowe; geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 20 - 40⁰.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów rolnych i zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki 35m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500m².

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

- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni parkowej urządzonej i nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, nieużytki, wody powierzchniowe.

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu;
- 2) zakaz przekształcania na inne funkcje;
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej wzdłuż cieków, rowów;
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 6) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 7) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych;
- 8) dopuszcza się sytuowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - szlaku turystyki pieszej i ścieżek edukacyjnych,
 - urządzeń turystycznych i rekreacyjnych,
 - dróg wewnętrznych.

§ 14. 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. zakaz realizacji tymczasowych obiektów.

Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno, zatwierdzonego Uchwałą Nr 188/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 16. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała.

§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

Jan Wrześniewski