

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Maszewo Duże**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z uchwałą Nr 163/XVIII/20 Rady Gminy Stara Biała z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Maszewo Duże, oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętej uchwałą Nr 201/XXIV/21 Rady Gminy Stara Biała z dnia 26 maja 2021 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Maszewo Duże, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 4.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak wykusze, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi

budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach planu o tym samym przeznaczeniu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy oraz przepisami odrębnymi.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m;
- 6) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 3) teren dojazdu do gruntów rolnych, oznaczony symbolem **RD**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenu drogi lokalnej 1KDL.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

§5. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zielen, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu drogi publicznej;
- 2) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) materiały wykończeniowe:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich – dowolne,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków oraz jako wykończenie detali architektonicznych,
 - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) oraz blach falistych i trapezowych na ścianach budynków,
 - c) w zakresie kolorystyki budynków:
 - nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystyki budynków na działce budowlanej,
 - na dachach zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów oraz koloru zielonego, niebieskiego i fioletowego,
 - na powierzchniach ścian elewacji tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie jasnych pastelowych kolorów; dopuszcza się zastosowanie intensywnych kolorów na nie więcej niż 30% powierzchni ścian elewacji; drewno, cegła licowa i kamień mogą być stosowane w ich naturalnych kolorach;
- 3) wymogi dotyczące wysokości, geometrii dachów, szerokości elewacji frontowej mające zastosowanie dla budynków gospodarczych i garaży stosuje się odpowiednio do wiat i zadaszeń;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - a) uzbrojenia terenu,
 - b) urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych zlokalizowanych poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - a) uzbrojenia terenu, w tym dróg,
 - b) poboru wód podziemnych oraz wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,

- c) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z uwzględnieniem zabudowy mogącej powstać na terenach zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) **ochronę przed hałasem** poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 9) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 10) w zakresie **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych**:
 - a) dla całego obszaru położonego w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP): nr 215 „Subniecka Warszawska” obowiązuje gospodarowanie wodami oraz ich ochrona poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz gospodarowania wodami,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
 - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 11) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej stwierdza się, iż nie występują w obszarze obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenią publiczną jest teren drogi publicznej 1KDL, zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w §6, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz §6 pkt 3,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, wiaty i zadaszenia – spełniająca wymogi przepisów odrębnych, nieprzekraczająca 20,0 m; ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określają łącznie:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: linie zabudowy nieprzekraczalne, granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m oraz granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m,
 - b) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
 - c) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

3. Dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachów, w tym kąta nachylenia połaci dachowych.

4. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połaci, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku; nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku niestanowiącymi jego głównej bryły.

5. Obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, podlega teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN;
- 2) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 3) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów obowiązują warunki kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
 - b) nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

§13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przebiegiem ich linii rozgraniczających.

§14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren drogi lokalnej 1KDL;
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się teren drogi lokalnej 1KDL oraz teren dojazdów do gruntów rolnych 1RD.

2. Ustala się parametry techniczne drogi oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkańców – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- b) dla klientów usług: 1 miejsce na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt lub lokal;
- 2) na każde 4 miejsca do parkowania samochodów osobowych dla pracowników i klientów nakazuje się urządzić 1 miejsce dla rowerów.

4. Ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem ust. 7, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi nie więcej niż 15;
- 2) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40;
- 3) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;
- 4) 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

5. Przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania stosuje się matematyczne metody zaokrąglania.

6. Przy określaniu miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakazuje się dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowoprojektowaną.

7. Miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

8. W zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością przebudowy lub rozbudowy, o ile w dalszych ustaleniach planu nie ustalono inaczej,
- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy nieprzekraczalną, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
- d) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem; lokalizacja nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymogami pkt 7 lit. a,
- e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a - d;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę oraz zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
- c) obowiązek budowy sieci o parametrach umożliwiających jej wykorzystanie dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:**

- a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych; rozwiązania indywidualne dopuszcza się do stosowania wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, gospodarowania wodami oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnych: Ø150 mm,
 - ciśnieniowych: Ø60 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej: Ø150 mm,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania; obowiązuje odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
 - e) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - f) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - g) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań,
 - d) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafki gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy; w pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii; warunki stosowania instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji
 - urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 4,0kW,
 - biogazowni,
 - c) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających odbierany przez ptaki i owady efekt lustra wody;
- 9) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych**:
- a) rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łącz telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

- c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) lokalizacja obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej wymaga ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§18. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§19. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi lokalizowane w lokalach w budynkach mieszkalnych; powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: wolnostojące,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 2,
 - b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 7,0 m,
 - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: nieprzekraczająca 70% szerokości frontu działki budowlanej,

- b) pozostałych: nieprzekraczająca 70% szerokości frontu działki budowlanej i jednocześnie nieprzekraczająca 20,0 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-45°; na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-45 lub dachy płaskie;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 2;
- 11) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m²; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2;
- 2) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 3.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

6. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

8. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

9. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§20 1. Dla **terenu rolniczego** oznaczonego symbolem **1R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz gospodarcze,
 - b) zbiorniki wodne służące potrzebom rolnictwa,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,

- b) maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków: nieprzekraczająca 70% szerokości frontu działki budowlanej;
- 8) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-45°; na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 2.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) nakazuje się zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się możliwość przebudowy lub rozbudowy rowu melioracyjnego;
- 3) nakazuje się zachowanie zbiornika wodnego oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się ograniczenie zasięgu zbiornika w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej w tym dróg.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się, teren jest przeznaczony na cele rolnicze.

5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:** ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

§21. 1. Dla terenu dojazdów do gruntów rolnych, oznaczonego symbolem 1RD, ustala się przeznaczenie: droga zapewniająca dojazd do gruntów rolnych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 1,4 m do 3,6 m;
- 2) zakazuje się realizacji budynków
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 30%.

3. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

4. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

5. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§22. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL, ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 17,9 m do 19,0 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

4. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

5. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Stara Biała