

UCHWAŁA NR 213/XXIV/17 RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 21 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) w związku z uchwałą Nr 230/XXIX/14 Rady Gminy Stara Biała z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo, stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., Rada Gminy Stara Biała uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo, zwaną dalej „planem”, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo uchwalonego uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r.

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

§ 3. Integralną częścią uchwały, oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w §2, jest rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono uwag.

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

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935.

- 8) **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;
 - 9) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
 - 10) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
 - 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 13) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
 - 14) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
 - 15) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 16) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
 - 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

3. Na rysunku planu, w ramach oznaczeń informacyjnych, o których mowa w ust. 2, jako oznaczenia informacyjne dotyczące obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oznaczono:

- 1) stanowisko archeologiczne – stanowisko Nr 5 zlokalizowane na arkuszu 49-53 Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) granice Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 8. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN-4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1MNU-3MNU;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem: 1RMU;
- 4) teren rolniczy, oznaczony symbolem: 1R;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: 1ZP;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: 1WS;
- 7) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem: 1KDZ,
 - b) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD-4KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW-2KDW.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów ulic dojazdowych 1KDD-4KDD.

3. Wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenu ulicy zbiorczej 1KDZ (fragment drogi wojewódzkiej Nr 562).

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 i 3 o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym tych terenów; ustalenie nie stanowi przeznaczenia na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

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

2. Dla terenów, o których mowa w §8 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze, dojścia i dojazdy, urządzenia rekreacyjne, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 10. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) ochroną obejmuje się elementy dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;

- 4) 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),
 - c) kolorystyka budynków:
 - dachów – czerwień, brąz lub szarość; odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
 - elewacji – drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni tej elewacji;
- 5) wymogi dotyczące wysokości, geometrii dachów, szerokości elewacji frontowej mające zastosowanie dla budynków gospodarczych i garaży stosuje się odpowiednio do wiat i zadaszeń;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalin w obszarze;
- 6) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §18 pkt 5;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §18 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §18 pkt 4;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §18 pkt 10 lit. c;
- 10) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w **granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów 1RMU i 1KDZ.

§ 12.1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ochronie podlega, oznaczone na rysunku planu, stanowisko archeologiczne.

2. Wszelkie działania związane z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym, jako działaniami przy zabytku, muszą być prowadzone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

3. Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§ 13. Wymagań wynikających z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się – w obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 14. 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 §10, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5,
 - c) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, wiaty i zadaszenia – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa lub nadbudowa nie może przekraczać linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

3. 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.

4. Dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania ich istniejących parametrów, w tym parametrów niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. 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 nie stanowiącymi jego głównej bryły.

6. Wymogi w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku lokalizacji budynków.

§ 15. Ustalenia dotyczące **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-4MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-3MNU, teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1RMU oraz teren rolniczy 1R zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 16. W zakresie **szczególonych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami w zakresie scalania i podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 17. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren ulicy zbiorczej 1KDZ;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem: 1KDZ,
 - tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD-4KDD,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW-2KDW;
- 3) rozbudowę układu drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, oraz dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów usług – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal;
- 3) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie.

3. Nakazuje się urządzenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymaganą przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych dla miejsc lokalizowanych na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

4. Miejsca do parkowania realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

§ 18. 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, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) obowiązek, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, lokalizacji przewodów systemów infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych (1KDZ, 1KDD-4KDD), przy zachowaniu zakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych, oraz na terenach dróg wewnętrznych (1KDW-2KDW), z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) w przypadku braku możliwości lokalizacji przewodów systemów infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w lit. b, dopuszcza się ich lokalizowanie pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tych terenów a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) powiązanie sieci wodociągowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) zaopatrzenie w wodę do spożycia, na cele socjalno-bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - d) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
 - e) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) powiązanie sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków w Maszewie, położonej poza obszarem,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - e) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych grawitacyjnych – 150 mm; tłocznych lub ciśnieniowych – 50 mm,
 - f) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej; minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 150 mm; powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1;
 - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. c:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej, lub
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - c) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
 - do ziemi – na nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, lub
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) obowiązek zachowania istniejących rowów; dopuszcza się ich przebudowę, w tym skanalizowanie, z zachowaniem warunków przepływu wód oraz wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - f) możliwość wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość rozbudowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci – 32 mm,
 - c) powiązanie sieci gazowej z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - d) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej, lub
 - ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych, lub
 - według rozwiązań indywidualnych,
 - e) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafka 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;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d, przy czym na terenie rolniczym 1R wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną gospodarstw rolnych,
 - zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - zakaz budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru:
 - o poziomej osi obrotu o mocy przekraczającej 1 kW,
 - o pionowej osi obrotu o mocy przekraczającej 3 kW;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - dostęp do przewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-4MN oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-3MNU dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów;
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych, chyba że w ustaleniach szczegółowych zapisano inaczej.

§ 20. 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

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN-4MN, ustala się:

- przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi lokalizowane:

- a) w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- b) w odrębnym budynku, przy czym wielkość powierzchni zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej.

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

1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub zespoły budynków,
- b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,05,
- b) maksymalna: 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- b) pozostałych: 1;

6) maksymalna wysokość budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
- b) pozostałych: 7,0 m;

7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych: 7,0 m,
- b) pozostałych: 4,0 m;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych: 70% szerokości frontu działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 25,0 m,
- b) pozostałych: 15,0 m;

9) dachy budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45°,
- b) pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45° lub dachy płaskie;

10) kierunek głównej kalenicy dachu:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) pozostałych budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;

11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §10 pkt 4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla części terenu 4MN w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia §12 ust. 1-2;
- 3) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 650 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-4.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §19.

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

§ 22.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU - 3MNU, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie w wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,0 m,
 - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 70% szerokości frontu działki budowlanej,
 - b) pozostałych: 20,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45° lub dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §10 pkt 4.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów §27 pkt 2 lit. e;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-4.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §19.

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

§ 23.1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego symbolem 1RMU, ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-4.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §19.

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

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

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m²: zabudowa zagrodowa, obiekty produkcyjne w gospodarstwach rolnych, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt,
 - b) obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m;
- 7) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25-45 lub dachy płaskie;

- 8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: dowolne.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na cele rolnicze.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-4.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §19.

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

§ 25. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zbiorniki wodne, obiekty i urządzenia gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

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

- 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego o charakterze parkowym; nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej pozostawić niezagospodarowaną z możliwością naturalnej sukcesji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) nie ustala się obowiązku urządzenia miejsc do parkowania; potrzeby nie występują.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §19.

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

§ 26. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem 1WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie: dopuszczalne:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty i urządzenia gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

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

- 1) obowiązek zachowania istniejącego zbiornika wodnego; dopuszcza się zmianę jego granic, niepowodującą zmniejszenia jego powierzchni do mniej niż 3000 m²;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2500 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych poprzez teren 1ZP;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc do parkowania; potrzeby nie występują.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §19.

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

§ 27. Dla terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem 1KDZ, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulica zbiorcza;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 20,8 m do 26,5 m,
- b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
- d) skrzyżowanie z terenami 2KDD i 3KDD,
- e) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek budowlanych nieposiadających dostępu do drogi klasy niższej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się; potrzeby nie występują;

4) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §18;

5) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §19;

6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 28. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-4KDD, ustala się:

1) przeznaczenie: ulice dojazdowe;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu:

- 1KDD – od 8,0 m do 14,2 m,
- 2KDD – do 8,0 m do 14,0 m,
- 3KDD – od 11,4 m do 17,0 m,
- 4KDD – od 10,0 m do 16,0 m,

b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy,

c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się; potrzeby nie występują;

4) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §18;

5) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §19;

6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 29. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW, ustala się:

1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;

- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu:
 - 1KDW – od 8,0 m do 22,0 m,
 - 2KDW – do 2,5 m do 4,3 m,
 - b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- a) dla części terenu 1KDW, w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia §12,
 - b) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §19;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30. Na obszarze tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo uchwalonego uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598).

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

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

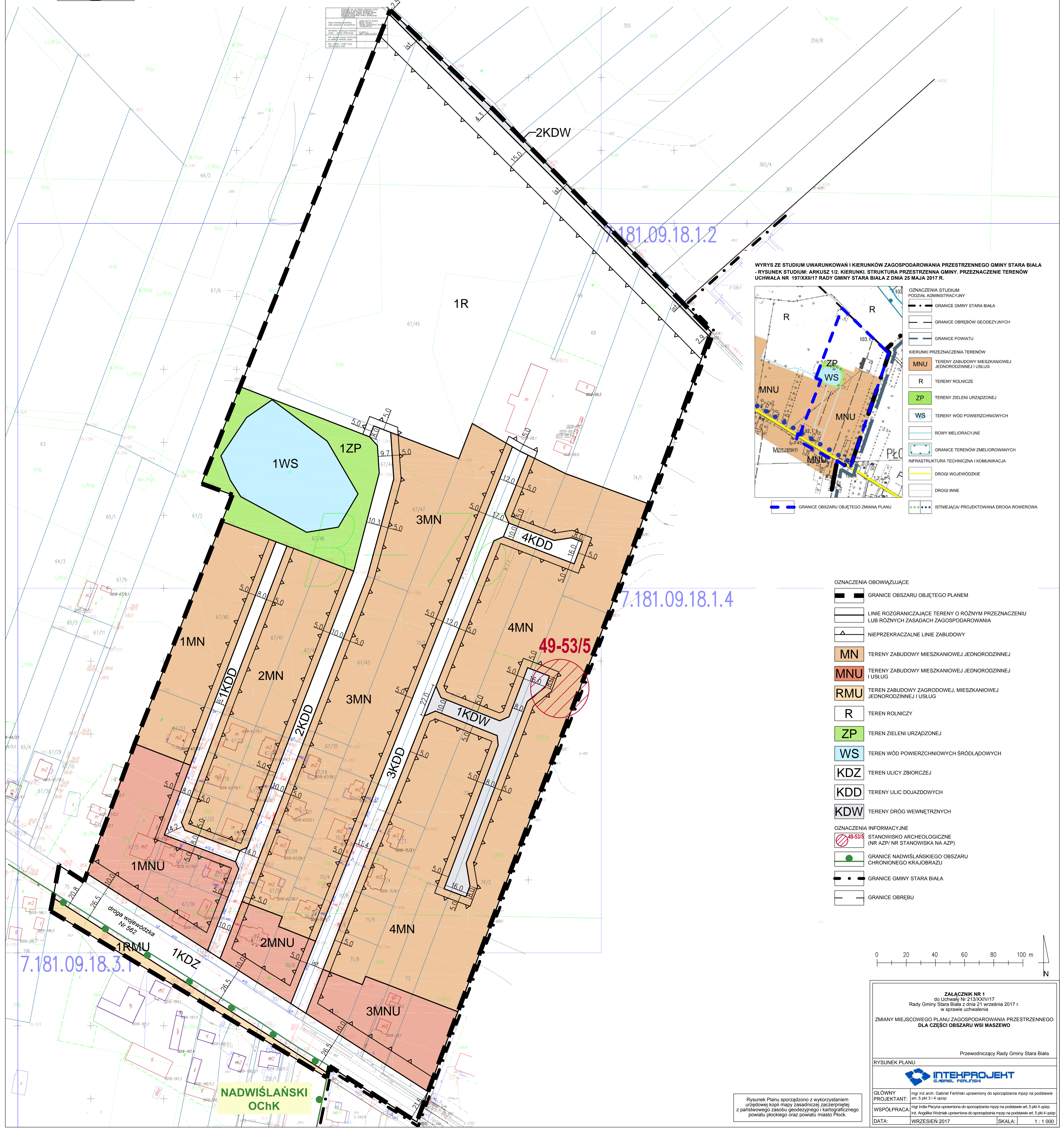
Wojciech Mieczysław Żółtowski



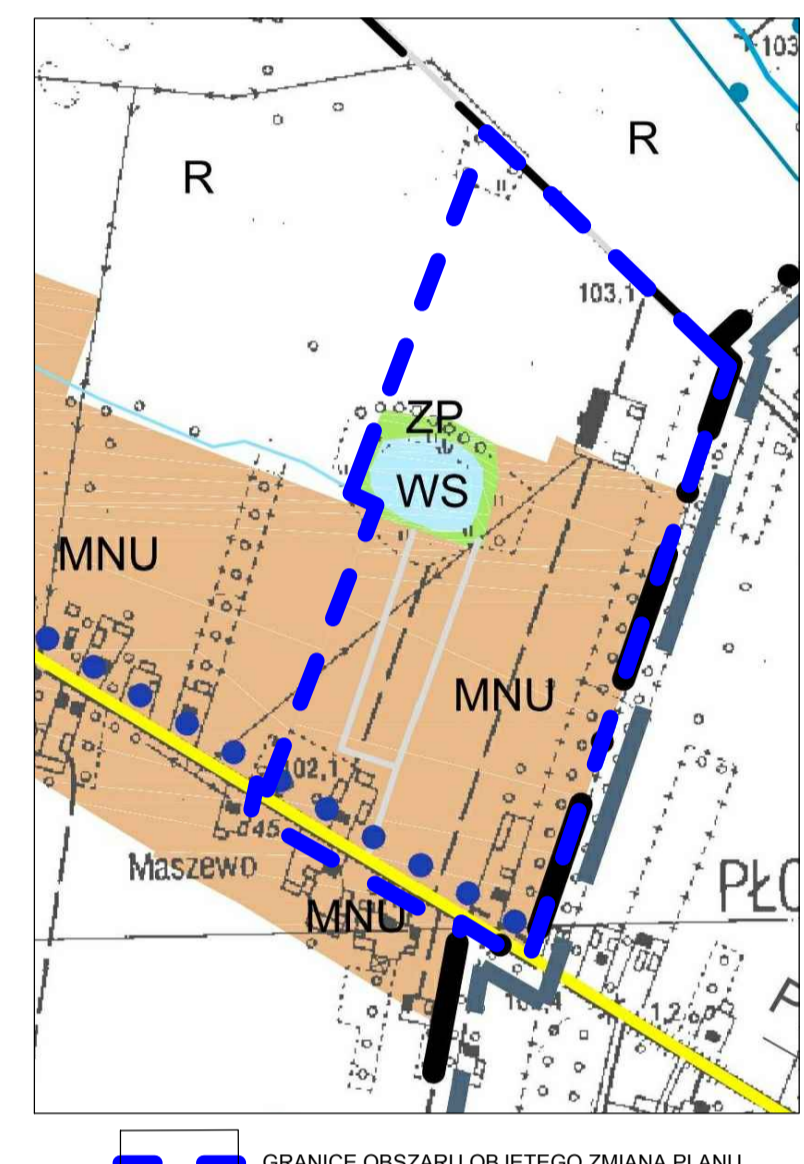
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI MASZEWO

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 213/XXIV/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 21 września 2017 r.

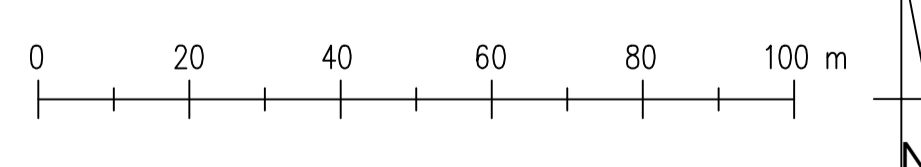


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA
- RYSUNEK STUDIUM: ARKUSZ 1/2. KIERUNKI, STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY, PRZEZNACZENIE TERENÓW
UCHWAŁA NR 197/XXIII/17 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 MAJA 2017 R.



- OZNACZENIA STUDIUM**
PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY
- GRANICE GMINY STARA BIAŁA
 - GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
 - GRANICE POWIATU
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - R - TERENY ROLNICZE
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - ROWY MELIORACYJNE
 - GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI INNE
 - ISTNIEJĄCA/PROJEKTOWANA DROGA ROZOWEROWA

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - RMU - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - R - TEREN ROLNICZY
 - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - KDZ - TEREN ULICY ZBIORCZEJ
 - KDD - TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- 49-53/5 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE (NR AZP/ NR STANOWISKA NA AZP)
 - GRANICE NADWIŚLAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - GRANICE GMINY STARA BIAŁA
 - GRANICE OBRĘBU



ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr 213/XXIV/17
Rady Gminy Stara Biała z dnia 21 września 2017 r.
w sprawie uchwały
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI MASZEWO

Przewodniczący Rady Gminy Stara Biała

RYSUNEK PLANU

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mppz na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upzp
WSPÓŁPRACOWNICZKA: mgr inż. inżynieria uprawniona do sporządzania mppz na podstawie art. 5 pkt 4 upzp
nr: Angelika Woźniak uprawniona do sporządzania mppz na podstawie art. 5 pkt 4 upzp
DATA: WRZESIEŃ 2017 SKALA: 1:1 000

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu plockiego oraz powiatu miasto Plock.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała
o sposobie realizacji, zapisanych w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części obszaru wsi Maszewo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.) Rada Gminy Stara Biała rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w *Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo* oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy

Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w *Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo*, które należą do zadań gminy, są:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego i urządzenie jego elementów wraz z oświetleniem;
- 2) rozbudowa istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: teren ulicy zbiorczej (KDZ) oraz tereny ulic dojazdowych (KDD), a także niebędące drogami publicznymi tereny dróg wewnętrznych (KDW). Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji należących do zadań własnych gminy obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane drogi publiczne oraz urządzenie tych dróg wraz z oświetleniem, z wyjątkiem drogi publicznej realizowanej w ramach terenu ulicy zbiorczej (1KDZ), gdyż stanowi ona fragment drogi wojewódzkiej Nr 562. Realizacja dróg wewnętrznych (KDW) nie stanowi zadania własnego gminy i tym samym nie będzie obciążała jej budżetu.

Obowiązek rozbudowy układu komunikacyjnego oraz rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej częściowo stanowi kontynuację ustaleń zawartych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo (uchwała Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r.).

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, innych niż sieć wodociągowa i kanalizacyjna, w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki, będzie obciążać

finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz wymogami przepisów odrębnych.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu budownictwa, zamówień publicznych, samorządu gminnego, finansów publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Zasady finansowania

Finansowanie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków zewnętrznych, m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji, kredytów i pożyczek bankowych, pożyczek preferencyjnych, środków inwestorów indywidualnych lub właścicieli nieruchomości w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletnim planie inwestycyjnym.

Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 230/XXIX/14 z dnia 10 kwietnia 2014 r. przystąpiła do sporządzenia *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo* (zwanej dalej Planem lub zmianą planu). W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt zmiany planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych” uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zurbanizowanym: dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne. Pozostałą część stanowią tereny upraw rolnych, zadrzewienia, łąki i pastwiska oraz zbiornik wodny. Wzdłuż południowej granicy planu przebiega droga wojewódzka Nr 562, zapewniająca dojazd do działek objętych planem oraz powiązanie komunikacyjne z Płockiem. Obszar opracowania jest częściowo wyposażony w podstawowe media infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, sieć telefoniczną i elektroenergetyczną. Tereny sąsiadujące bezpośrednio z obszarem opracowania mają podobny charakter, przy czym terenom rolniczym towarzyszy zwykle zabudowa zagrodowa zlokalizowana wzdłuż dróg. W obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo uchwalony uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598). Obszar w obowiązującym planie przeznaczony został na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej z usługami, tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy, drogę zbiorczą, drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne. Przystąpienie do sporządzenia zmiany ww. planu miejscowego podyktowane było przede wszystkim potrzebą dostosowania formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, uwzględnienia dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym oraz w celu dostosowania polityki przestrzennej w nich zawartych do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Stara Biała. M.in. stwierdzono iż weryfikacji wymaga układ komunikacyjny, z uwzględnieniem likwidacji rezerwy terenu pod trzecią przeprawę mostową.

Procedura sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W Planie w znacznej mierze utrzymano charakter poszczególnych części obszaru terenów o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym oraz terenów rolnych. Częściowo skorygowano zasięg terenów rolnych w centralnej części Planu na korzyść terenów o charakterze mieszkaniowym. Uwzględniono istniejący zbiornik wodny położony w zachodniej części Planu. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację kierunków rozwoju określonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., oraz z wniesionych wniosków. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Zapisy zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* (uchwała Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., w stosunku do ww. uchwały Wojewoda Mazowiecki wydał Rozstrzygnięcie nadzorcze z dnia 27 czerwca 2017 r.)

Dla obszaru objętego Planem w Studium wskazano przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU);

- 2)tereny rolnicze (R);
- 3)tereny zieleni urządzonej (ZP);
- 4)tereny wód powierzchniowych (WS).

W Planie wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług lokalizowanych w lokalach w budynkach mieszkalnych przy czym powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa lub usług lokalizowanych w odrębnym budynku, przy czym wielkość powierzchni zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej;

2)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej;

3)teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (RMU), z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce; teren objęty jest zakazem lokalizacji budynków;

4)teren rolniczy (R), z przeznaczeniem na tereny rolnicze oraz przeznaczeniem dopuszczalnym na obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód, oraz na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m² na zabudowę zagrodową oraz obiekty produkcyjne w gospodarstwach rolnych, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt;

5)teren zieleni urządzonej (ZP) z przeznaczeniem na tereny zieleni urządzonej oraz przeznaczeniem dopuszczalnym na zbiorniki wodne, obiekty i urządzenia gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi;

6)teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z przeznaczeniem na tereny wód powierzchniowych oraz przeznaczeniem dopuszczalnym na tereny zieleni urządzonej oraz obiekty i urządzenia gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi;

7)tereny dróg publicznych:

a)teren ulicy zbiorczej (KDZ),

b)tereny ulic dojazdowych (KDD);

8)tereny dróg wewnętrznych (KDW).

Przeznaczenie terenów w Planie zgodne jest z przeznaczeniem wskazanym w Studium oraz zawartymi w Studium wytycznymi określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozdział 3.7. w Tomie III, Dziale 3). Przeznaczenie terenów w Planie zapewnia rozwój funkcji terenów wskazanych w Studium. W zakresie ustalenia w Planie przeznaczenia jednego z terenów, tj. terenu zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (RMU), uwzględniono zawartą w Studium wytyczną dopuszczającą „zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, o funkcji innej niż wskazane przeznaczenie” – na działkach położonych w przedmiotowym terenie RMU zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa. Plan obejmuje wyłącznie niewielki fragment ww. działek – ich pozostałe części objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo (uchwała Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r.), dla których ustalono przeznaczenie na tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej z usługami. Przeznaczenie wybranych działek na teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (RMU) pozwala na realizację przeznaczenia wskazanego w Studium (na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU), uwzględnia istniejące elementy zagospodarowania oraz pozwala zachować spójność przeznaczenia dla działek budowlanych objętych dwoma planami miejscowymi (dotychczas obowiązującym planem w zakresie

nie objętym zmianą Planu oraz Planem, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie).

Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w Planie jest zgodny z postulatami określonymi w obowiązującym Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów Studium, bowiem w Planie m.in.:

- 1) zaprojektowane zostały lokalne układy drogowe dla obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania;
- 2) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo nie narusza ustaleń Studium.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 29 maja 2014 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała i sołtysa wsi Maszewo oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o przystąpieniu do sporządzenia zmian planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do 27 czerwca 2014 r. W odpowiedzi na ogłoszenie w wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęły 4 wnioski, które następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stara Biała.

Opracowany projekt Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 39 ust. 1, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* oraz art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała dnia 20 października 2015 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała i sołtysa wsi Maszewo oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy Stara Biała poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu zmiany planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 15 grudnia 2015 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmian planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 25 listopada 2015 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 25 listopada 2015 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Gminy, główny projektant Planu oraz mieszkańiec. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała przedstawił Radzie Gminy Stara Biała projekt planu miejscowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w sposób następujący:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz zagospodarowania w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, w tym obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:

a)ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,

b)zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

c)zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,

d)wymogów w zakresie ochrony powietrza oraz wymogów w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,

e)w zakresie ochrony gruntów rolnych – nie wprowadzono szczególnych wymogów; ochrona gruntów rolnych realizowana będzie poprzez przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych,

f)w zakresie ochrony gruntów leśnych – nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów leśnych – nie występują w obszarze Planu;

4)wymogów w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony stanowiska archeologicznego; wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, wskazanie do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie przeważającej części obszaru zmiany planu, jako obszaru sąsiadującego bezpośrednio z Płockiem i podlegającego intensywnym przekształceniom i procesom urbanizacyjnym o dogodnym dostępie do terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; w północnej części utrzymuje się rolnicze użytkowania gruntów;

7)prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9)potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość ich przebudowy i rozbudowy, w tym dróg publicznych; ustalenie zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na niewystępowanie ich w obszarze;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym oraz rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,

b) udostępnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu w dniach od 28 października do 30 listopada 2015 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 25 listopada 2015 r.,

d) umożliwienie składania uwag i wniosków,

e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Stara Biała;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerującym w interesy prywatne, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Uwzględniono lub częściowo uwzględniono większość spośród złożonych wniosków.

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru w granicach terenów wyznaczonych na ten cel we wcześniejszych dokumentach planistycznych, w sposób umożliwiający efektywne ich wykorzystanie;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny przewidywane do intensyfikacji zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują tereny częściowo już zurbanizowane, najbliższe przystanki publicznego transportu zbiorowego położone są w odległości ok. 250 m (w Płocku) od wschodniej granicy Planu, oraz ok. 750 m (w Maszewie) od zachodniej granicy Planu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;

4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidywane do intensyfikacji zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują w znacznej mierze istniejące tereny zurbanizowane, przeznaczone pod zainwestowanie we wcześniejszych dokumentach planistycznych; charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz częściowym wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Stara Biała dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Stara Biała. W dniu 10 kwietnia 2014 r. Rada Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 228/XXIX/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

Analiza wskazuje między innymi na konieczność weryfikacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo uchwalonego uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. w zakresie likwidacji trzeciej przeprawy mostowej przez Wisłę. Ponadto dla ww. planu stwierdzono niepełną zgodność z ówczesnie obowiązującym Studium oraz występowanie pojedynczych niezgodności z obowiązującymi przepisami (wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Powyższe wskazuje na potrzebę zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo.

Część analizy dotycząca zgodności dotychczas obowiązujących planów miejscowych ze Studium, dotyczyła zgodności z nieobowiązującą już *Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, Kierunki zagospodarowania przestrzennego* (uchwałą Nr 244/XXX/2010 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r.). W analizie wskazano na konieczność opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała z uwzględnieniem zaobserwowanych tendencji rozwojowych Gminy, aktualnych celów i kierunków rozwoju określonych w dokumentach nadrzędnych, zwłaszcza w *Planie zagospodarowania województwa mazowieckiego* oraz weryfikacji zapisów w dostosowaniu do aktualizacji obowiązujących przepisów prawa. W zgodzie z wnioskami z analizy Rada Gminy Stara Biała podjęła uchwałę Nr 229/XXIX/14 z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała. Uchwałą Nr 197/XXII/17 z dnia 25 maja 2017 r. Rada Gminy Stara Biała uchwaliła nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, spełniające wymogi przedstawione w analizie. W związku z przyjęciem nowego Studium część ustaleń obowiązującego planu miejscowego przestała być zgodna ze Studium. W związku z powyższym stwierdza się, ponad ustalenia ww. analizy, że ww. plan miejscowy wymaga dostosowania do obowiązującego Studium.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że konieczna była zmiana ww. planu oraz że ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą

inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym planem zadania, które będą generowały wydatki, dotyczą wykupu gruntów pod drogi publiczne (ok. 464 480 zł), a następnie ich urządzenia (ok. 354 494 zł). W wyniku realizacji ustaleń Planu budżet Gminy obciążony będzie również kosztami związanymi z budową sieci infrastruktury technicznej (ok. 258 800 zł). Łączny koszt realizacji ustaleń przyjętych w Planie szacuje się na poziomie ok. 1 077 774 zł.

Wpływy do budżetu Gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna (ok. 101 046 zł) oraz dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości (po 5 latach roczny wzrost osiągnie ok. 10 275 zł). Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych w obszarze Gminy i osób prawnych posiadających siedzibę w obszarze Gminy, wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Wszystkie przedstawione „skutki finansowe” będą rozłożone w czasie, podobnie jak sama realizacja ustaleń Planu. Oszacowane wydatki, nie muszą być poniesione od razu w całej wysokości – realizacja ustaleń Planu winna przebiegać stopniowo. Przewiduje się, że realizacja ustaleń przedmiotowego projektu Planu będzie przebiegać etapami:

- 1) pozyskanie nieruchomości na realizację celów publicznych;
- 2) realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 3) budowa i urządzenie dróg;
- 4) zainwestowanie zgodnie z ustaleniami Planu.

W pierwszych etapach (1-3) wydatki z budżetu gminy będą dominowały nad wpływami. Stopniowo będą również wzrastać wpływy do budżetu. Należy pamiętać, że nie wszystkie zaprojektowane drogi i sieci infrastruktury technicznej muszą być budowane bezzwłocznie, zaraz po wejściu w życie ustaleń Planu. Kolejność inwestycji powinna być zrationalizowana. Pozwoli to na poniesienie niższych wydatków w pierwszym etapie realizacji ustaleń Planu oraz szybsze uzyskanie wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo, gdyż w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo* zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem Nr 1 do uchwały) wraz z załącznikiem Nr 2, rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania został przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Stara Biała.