

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 164/XVIII/20 Rady Gminy Stara Biała z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe, oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego 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 Trzepowo Nowe, 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 o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) 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 3.

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

5. 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 zajęta 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) **terenie** – 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 połaci 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 stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 6) granice stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu szkolno-parkowego;
- 8) granica terenu zamkniętego ustalonego przez Ministra właściwego do spraw energii.

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;

- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczony symbolem **R**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
 - terenu drogi lokalnej KDL,
 - terenów dróg dojazdowych KDD,
 - b) linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej ZP, jako publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - linie rozgraniczające terenu drogi publicznej KDZ (fragment drogi powiatowej 5205W).

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 ładu 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 oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych oraz terenów ciągów pieszych;
- 2) 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 dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i maksymalnej szerokości elewacji

frontowej ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych lub dla budynków, jeśli nie ustalono szczególnych wymogów dla budynków gospodarczych i garażowych;

4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

a) obowiązek stosowania ujednoczonych 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) na ścianach budynków,

c) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakazuje się stosowanie ujednoczonej 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;

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.

§ 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) przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU;

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) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 7) **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;
- 8) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 9) 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;
- 10) **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;
- 11) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:
 - a) respektowanie zakazu pkt 5,
 - b) respektowanie zakazu §12 pkt 2,
 - c) budowę urządzeń telekomunikacyjnych z zachowaniem ustaleń §15 pkt 9 lit. c.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla ochrony ekspozycji zespołu szkolno-parkowego w Nowym Trzepowie wpisanego do rejestru zabytków województwa płockiego pod nr rej. 501 z dnia 1 czerwca 1979 r. wraz z otaczającym drzewostanem wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej zespołu szkolno-parkowego, w której:
 - a) obowiązują zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m; ograniczenie nie dotyczy obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) nie ustala się wymogów w zakresie pomników zagłady, ich stref ochronnych oraz dóbr kultury współczesnej w związku z ich niewystępowaniem w obszarze.

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

- 1) obszarem przestrzeni publicznej jest teren 1ZP;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) 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 50,0 m;
- 3) warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określają łącznie:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 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; wyznaczone linie zabudowy nieprzekraczalne nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustaleniami pkt 3 i 5;
- 5) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 3,0 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu miejscowego.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa lub nadbudowa nie mogą przekraczać linii zabudowy nieprzekraczalnej z uwzględnieniem ich 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 istniejącej geometrii dachów, w tym kąta nachylenia połaci dachowych.

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 niestanowiącymi jego głównej bryły.

6. 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) oznacza się linie wysokościowe powierzchni ograniczających lotniska, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w zasięgu których zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i naturalnych o wysokości przekraczającej rzędne powierzchni ograniczających:
 - a) powierzchni poziomej wewnętrznej na wysokości 145,5 m n.p.m.,
 - b) powierzchni stożkowej, o nachyleniu 1:20, na wysokości 145,5 m n.p.m., 150,0 m n.p.m. i 151,0 m n.p.m.;
- 2) obiekty mogące stanowić przeszkody lotnicze 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;
- 4) oznacza się na rysunku planu granice terenu zamkniętego ustalonego przez Ministra właściwego do spraw energii.

§ 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 stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - c) zakaz sadzenia drzew osiągających wysokość 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu,
 - d) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w granicach stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych, wyznaczonych w odległości 10,0 m od osi rurociągu naftowego, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji budowli, urządzeń stałych składów i magazynów oraz zalesiania,
 - c) na otwartych terenach zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu;
- 4) wymogów pkt 2 nie stosuje się w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV.

§ 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 zbiorczej KDZ, teren drogi lokalnej KDL, tereny dróg dojazdowych KDD;
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się: tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi zbiorczej KDZ,
 - b) teren drogi lokalnej KDL,
 - c) tereny dróg dojazdowych KDD,

2. Ustala się parametry techniczne dróg 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 pracowników – 1 miejsce na 4 zatrudnionych na zmianie,

c) 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; lokalizacja urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych musi respektować wymogi §7 pkt 11,

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 budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym; napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV dopuszcza się lokalizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV; budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami strefy,
 - b) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody lub linie lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1, w tym poprzez istniejące, oznaczone na rysunku planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV,
 - c) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych,
 - d) 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,
 - 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 przewodowych i bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU 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, urządzania 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 **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych symbolem MNU, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tj. szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 2,
 - 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,
 - b) pozostałych: 20,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia połąci 20°-45°; dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4.

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 mieszkaniowo-usługowej.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie 1MNU w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu szkolno-parkowego obowiązują ustalenia § 8 pkt 1.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: na terenach 1MNU i 2MNU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2 i pkt 4.

6. 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.

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

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

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

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

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U, ustala się przeznaczenie:

- 1) dla terenu 1U: zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji:
 - 1) szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 2) obiektów zamieszkania zbiorowego; zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych służących zakwaterowaniu robotników budowlanych,
 - 3) obiektów chowu lub hodowli zwierząt;
- 2) dla terenu 2U: zabudowa usługowa z zakresu oświaty, samorządowych instytucji kultury, opieki nad dziećmi do lat 3, obiektów sportowych, uczelni wyższych, opieki społecznej, hoteli, zakwaterowania turystycznego, usług konferencyjnych i gastronomii, opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali;
- 3) dla terenu 3U: zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji szpitali.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1U: 0,2,
 - b) dla terenu 2U: 0,15,
 - c) dla terenu 3U: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna:
 - dla terenu 1U: 0,4,
 - dla terenu 2U: 0,45,
 - dla terenu 3U: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

- a) dla terenów 1U i 2U: 50%,
- b) dla terenu 3U: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu 1U: 10,0 m,
 - b) dla terenu 2U: 15,0 m,
 - c) dla terenu 3U: 12,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) dla terenu 1U: 8,0 m,
 - b) dla terenów 2U i 3U: 9,0 m;
- 8) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4.

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

- 1) teren 1U nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej; w przypadku realizacji tymczasowych obiektów budowlanych służących zakwaterowaniu robotników budowlanych stosuje się dla terenu standardy akustyczne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny 2U i 3U podlegają ochronie jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu szkolno-parkowego obowiązują ustalenia §8 pkt 1.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: na terenie 3U w graniach stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 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.

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

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

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

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

§ 21. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolem PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przy czym zakazuje się lokalizacji:
 - a) szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) obiektów zamieszkania zbiorowego; zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych służących zakwaterowaniu robotników budowlanych,
 - c) obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 8,0 m;
- 8) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 4 z wyjątkiem wymogów dla materiałów wykończeniowych elewacji.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:** tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej; w przypadku realizacji tymczasowych obiektów budowlanych służących zakwaterowaniu robotników budowlanych stosuje się dla terenów standardy akustyczne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie 3PU w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu szkolno-parkowego obowiązują ustalenia §8 pkt 1.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) na terenach 2PU i 3PU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2 i pkt 4;
- 2) na terenie 2PU w granicach stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-7.

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

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

§ 22. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy park.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: klasyfikuje się teren w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu szkolno-parkowego obowiązują ustalenia §8 pkt 1.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2 i pkt 4.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na cele rolnicze (park wiejski).

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

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

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

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

§ 23. 1. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem **R**, ustala się przeznaczenie:

- 1) teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki gospodarcze.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%;

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 5,0 m;
- 7) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §6 pkt 2.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**: teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2 i pkt 4;
- 2) na terenie 2R w graniach stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych 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**: nie ustala się, teren przeznaczony na cele rolnicze.

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

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

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**: 0%.

§ 24. 1. Dla terenu **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego symbolem **WS**, ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do prowadzenia prac konserwacyjnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**: teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**: w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2 i pkt 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości**: nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na zbiornik wodny.

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

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

§ 25. 1. Dla terenu **drogi zbiorczej**, oznaczonej symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie: **droga zbiorcza**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 15,2 m do 38,6 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2 i pkt 4;
- 2) w graniach stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 3.

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

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

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

§ 26. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL, 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 17,1 m do 33,9 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2 i pkt 4;
- 2) w graniach stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.
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%.

§ 27. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, ustala się przeznaczenie: drogi dojazdowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
 - a) **1KDD** – od 6,5 m do 8,4 m,
 - b) **2KDD** – od 10,0 m do 20,0 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla terenu 1KDD w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12 pkt 2.

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

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Przewodnicząca Rady Gminy Stara Biała

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś 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 2023 r. poz. 977) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm. ¹⁾) 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 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Trzepowo Nowe 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. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych – teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi lokalnej (KDL) oraz tereny dróg dojazdowych (KDD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne, które wymagają dostosowania do obowiązujących parametrów lub pod projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni oraz oświetlenia.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

Droga zbiorcza (KDZ) stanowi odcinek drogi powiatowej Nr 5205W, której zarządcą jest Powiatowy Zarząd Dróg w Płocku. W związku z powyższym realizacja inwestycji związanych z jej przebudową będzie finansowana z budżetu Starostwa Powiatowego w Płocku.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej,
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r., poz. 1079, 1692, 1725, 1747, 1768, 1964 i 2414 oraz w Dz. U. z 2023 r. poz. 412, 497, 658 i 803)

3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

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

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Stara Biała, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Stara Biała

z dnia 2023 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 164/XVIII/20 Rady Gminy Stara Biała z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zwaną dalej ustawą opizp, 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 134, poz. 1587).

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. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy opizp, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu oraz przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 1PU – 3PU, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poboru wód podziemnych oraz wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę oraz gospodarowania wodami, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; wskazano również teren pełniący funkcje przyrodnicze: teren zieleni urządzonej (ZP), teren rolniczy (R), teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzono nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wskazano obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków tj. tereny wpisane do rejestru; wymogów dla ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustalono w związku z ich brakiem na przedmiotowym obszarze;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062) – poprzez ustalenie: obowiązku stosowania uniwersalnego projektowania w rozumieniu ww. ustawy, zasad ochrony środowiska, wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania i wyznaczenie terenów rozwoju nowej zabudowy, jako kontynuacji istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w obszarze oraz terenów dróg publicznych;

- 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zaopatrzenia 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; uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sieć drogowa, poprzez zachowanie i urządzenie dróg publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 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 opizp 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* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stara Biała,
 - b) *udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 16 listopada 2022 r. do 8 grudnia 2022 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała,*
 - c) *zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 24 listopada 2022 r.,*
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - 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.

Charakterystyka, w tym główny powód sporządzania planu

Obszar opracowania obejmuje fragment obrębu Trzepowo Nowe, położony w zachodniej części obrębu. Jego powierzchnia wynosi ok. 31,1 ha.

Dla obszaru objętego wnioskiem nie obowiązuje plan miejscowy. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne realizowane są w oparciu o decyzje administracyjne. Podjęcie przez Radę Gminy Stara Biała uchwały Nr 164/XVIII/20 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe nastąpiło w związku z uwzględnieniem wniosków dla działek nr 78/3, 78/6, 78/7, 126/21, 126/22 obr. Trzepowo Nowe w celu „stworzenia możliwości optymalnego zagospodarowania”.

Obszar objęty sporządzeniem planu znajduje się w południowej części gminy Stara Biała. Obejmuje fragment obrębu Trzepowo Nowe. Zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. W obszarze objętym sporządzeniem planu występuje zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz zabudowa służąca produkcji rolnej. Zabudowa skupia się głównie we wschodniej części obszaru objętego planem. Przez zachodnią część obszaru projektu Planu przebiega droga powiatowa Nr 5205W.

Obszar objęty analizą położony jest, wg klasyfikacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego, w obrębie makroregionu Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, w mezoregionie Pojezierze Dobrzyńskie (315.14). Ukształtowanie terenu jest mało urozmaicone. Obszar został już częściowo przekształcony na skutek dotychczasowej działalności człowieka.

W obszarze zlokalizowany jest zabytek – zespół szkolno-parkowy w Nowym Trzepowie wpisany do rejestru zabytków.

Na terenie opracowania nie występują obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.

W obszarze stwierdzono występowanie terenów chronionych z zakresu gruntów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych. Grunty klasy III zajmują powierzchnię ok. 50,1% powierzchni obszaru opracowania co stanowi dość wysoki odsetek. Część z nich jest nadal użytkowana rolniczo, na części zaprzestano prowadzenia rolniczej działalności.

Obszar opracowania został wyposażony w sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, rurociągi naftowe).

Analizowany obszar graniczy głównie z terenem zamkniętym znajdującym się na północ od obszaru planu, obszarem kolejowym oraz terenami niezagospodarowanymi i terenami upraw rolnych.

Projektowane przeznaczenie terenu ma za zadanie wprowadzenie odpowiednich regulacji w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania, sprostanie potrzebom mieszkańców, inwestorów oraz gminy Stara Biała i dostosowanie terenów do kierunku rozwoju gminy Stara Biała w zgodzie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy opizp 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*.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 2 lutego 2021 r. poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy opizp oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 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* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej. W formie papierowej na adres: Urząd Gminy Stara Biała, ul. Jana Kazimierza 1 09-411 Biała w terminie do dnia 1 marca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała, ul. Jana Kazimierza 1, 09-411 Biała.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Stara Biała nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy opizp. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 pkt 2–5 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*, dnia 8 listopada 2022 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 listopada 2022 r. do 8 grudnia 2022 r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag od 16 listopada 2022 r. do 23 grudnia 2022 r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 24 listopada 2022 r.

W dniu 24 listopada 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Urzędu Gminy Stara Biała nie wpłynęła żadna uwaga.

Na sesji w dniu 26 stycznia 2023 r. Rada Gminy Stara Biała zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawiony do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe. Stanowisko umotywowano zamiarem uwzględnienia wniosku Starosty

Powiatu Płockiego, przekazanego do Gminy w dniu 25 stycznia 2023 r. o dokonanie zmiany zapisów projektu planu umożliwiając na terenach zabudowy usługowej 1U i 3U oraz na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU lokalizowanie obiektów zamieszkania zbiorowego na potrzeby rozbudowy zakładu Orlen S.A.

Dokonano analizy zakresu niezbędnych do dokonania czynności w związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu. Uznano, z uwagi na ograniczony zakres zmian wyłącznie do spraw rozmieszczenia obiektów zamieszkania zbiorowego, iż niezbędne jest ponowienie czynności w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz, że zbędne jest ponawianie czynności w pozostałym zakresie.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 pkt 2–5 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, dnia 11 kwietnia 2023 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 4) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag od 18 kwietnia 2023 r. do 29 maja 2023 r.;
- 5) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 6) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 10 maja 2023r.

W dniu 10 maja 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Urzędu Gminy Stara Biała nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy opizp 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.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy opizp sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy opizp sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), terenów zabudowy usługowej (U) oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz istniejących dojazdów;
- 2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej jako kontynuację cech zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru; obszary charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz 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

Przed przystąpieniem do sporządzenia planu, zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ww. ustawy wójt, burmistrz lub prezydent jest zobligowany do dokonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

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 15 listopada 2018 r. Rada Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę

Nr 319/XXXIII/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

Wyniki analizy obejmują m.in. następujące stwierdzenia:

- 1) „istnieje potrzeba aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium (...)” – projekt Planu uwzględnia aktualną politykę przestrzenną zawartą w Studium, częściowo odmienną od ustaleń obowiązujących w obszarze planów miejscowych, projekt Planu uwzględnia aktualnie obowiązujące przepisy prawa;
- 2) „zasadne jest sporządzenie planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium” – jednym z podstawowych powodów przystąpienia do sporządzenia projektu Planu były wnioski i zgłoszenia o zmianę przeznaczenia (zgodne ze Studium);
- 3) „zasadne jest sporządzenie planów miejscowych dla ukierunkowania procesów inwestycyjnych w obszarze Gminy, w szczególności dla terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym oraz terenów, w których sąsiedztwo różnych funkcji może powodować konflikty przestrzenne” – Trzepowo Nowe należy do terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że konieczne było sporządzenie Planu oraz że ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie Planu w zakresie nienaruszania 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. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała dla terenu objętego Planem wskazano:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU),
 - b) tereny zabudowy usługowej (U),
 - c) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU),
 - d) tereny rolnicze (R),
 - e) tereny zieleni urządzonej (ZP),
 - f) tereny zieleni urządzonej i usług (ZPU),
 - g) tereny wód powierzchniowych (WS);
- 2) w projekcie Planu miejscowego ustalono przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**,
 - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
 - c) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**,
 - d) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**,
 - e) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**,
 - f) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**,
 - g) teren dróg publicznych:
 - teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
 - teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
 - tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**,

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe wyznaczono również m.in. granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, granice stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych, granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu szkolno-parkowego, granice obszaru zmeliorowanego oraz powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska tereny zmeliorowane.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy opizp, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym Planem występują zadania, na których realizację konieczny będzie wykup gruntów. Gmina zostanie pokryje również koszty urządzenia terenów przeznaczonych na budowę dróg publicznych.

Przewiduje się, iż występuje możliwość wpływu do budżetu Gminy z tytułu realizacji ustaleń niniejszego Planu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna oraz dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w okresie 5letnim.

Wójt Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy opizp przedstawił Radzie Gminy Stara Biała projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe, którego część tekstowa stanowi treść uchwały, a część graficzna (rysunek planu) stanowi załącznik nr 1 do uchwały, wraz z załącznikiem nr 2 – rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu, załącznikiem nr 3 – rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego oraz załącznikiem nr 4 – danymi przestrzennymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującymi: 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.