Uchwała Nr .....
Rady Gminy Stara Biała
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, z 2009 r. Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871) oraz w związku z uchwałą Nr 87/XII/04 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 29 kwietnia 2004r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo

Rada Gminy Stara Biała uchwala, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Maszewo w gminie Stara Biała zwany dalej planem, obejmujący obszar według załącznika do uchwały Nr 87/XII/04 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 29 kwietnia 2004 r.

2. Obszar objęty planem wyznaczają granice wsi Maszewo. Granice te określone są na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Integralną częścią planu są:
1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała uchwalonego uchwałą Nr 138/XVI/00 Rady Gminy Stara Biała z dnia 15 czerwca 2000 r.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez:
1) tworzenie warunków dla prowadzenia działalności lokalizacyjnej umożliwiającej wielofunkcyjny rozwój wsi z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa historyczno-kulturowego;
3) ustalenia dotyczące poprawy ładu przestrzennego;
4) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
5) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego przepis gminny;
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren oznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenem o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub o różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy i terenu utwardzonego w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni wyodrębnionego terenu, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne;
13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych. Obowiązuje zasada, że na jednej działce budowlanej może być realizowany jeden budynek mieszkalny;
14) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów szczególnych.
15) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi służącymi do obsługi gospodarstwa rolnego.
16) **usługach związanych z funkcją mieszkaniową –** należy przez to rozumieć drobne usługi podstawowe służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców np. sklep spożywczy, apteka, gabinet stomatologiczny, naprawa sprzętu elektronicznego itp.

§ 4. Plan ustala:

1) podstawowe przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowywania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i określone symbolami;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
4) zasady kształtowania ładu przestrzennego;
5) zasady podziału terenów wyznaczonych planem;
6) zasady obsługi w zakresie komunikacji;
7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
2) przeznaczenie terenów;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) linie rozgraniczające dróg;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy.
6) Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:
1) oznaczenia literowe, duże drukowane litery, określają podstawowe przeznaczenie i zasady przeznaczenia zagospodarowania terenów określone w ustaleniach planu według § 6,
2) cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu.

Rozdział 2
USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 6. Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

1) **MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej;
2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **MNR** – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej;
4) **MNZ** – tereny zabudowy rezydencjonalnej;
5) **RMU –** tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej z usługami**;**
6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
7) **UI –** tereny usług innych;
8) **PU** – tereny produkcyjno-składowe i usługowe;
9) **ZN** – tereny zieleni;
10) **R1** – tereny rolne bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy;
11) **R2 –** tereny rolne z możliwością lokalizacji nowej zabudowy;
12) **R3** – tereny zieleni użytkowane rolniczo;
13) **KO –** teren oczyszczalni ścieków;
14) **KD** – tereny komunikacji;
15) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych;
16) **K** – teren przepompowni ścieków.

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
1) ochronę terenów o wyjątkowych walorach przyrodniczych i krajobrazowych na obszarze objętym planem położonym w rejonie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego i Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjnie wymagane, za wyjątkiem komunikacji, instalacji infrastruktury technicznej oraz istniejących ferm hodowlanych, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
3) w obrębie skarpy wiślanej obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy i prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej, z wyjątkiem niezbędnych robót z zakresu regulacji i utrzymania terenu, wykonywanych przez administratora rzek;
4) zakaz wszelkiej zabudowy w rozległym jarze na granicy wsi Maszewo i Brwilno;
5) ochronę stanowisk archeologicznych;
6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MNU, MNR, MNZ, RMU, RM oraz tereny, na których dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego (PU) zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów szczególnych, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie.

2. W zakresie lokalizacji zabudowy ustala się:

1) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszczenie to obowiązuje wyłącznie w przypadkach, gdy rozmiary działki uniemożliwiają inny sposób lokalizacji budynków lub gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
2) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną obsługę komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego wyposażania w infrastrukturę techniczną; obowiązuje zasada – jeden budynek mieszkalny na jednej działce;
3) parametry działek określone w niniejszym planie nie dotyczą terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji oraz działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielanie działek budowlanych lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
4) w zakresie ochrony przeciwpożarowej terenów i zlokalizowania na nich obiektów, obowiązują aktualne przepisy szczególne o ochronie przeciwpożarowej.

Rozdział 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 8. Dla terenów, oznaczonych symbolami **4MN**, **16MN**, **20MN, 21MN, 40MN** plan ustala:
1) wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę**,** mieszkaniową jednorodzinną, a usługi związane z funkcją podstawową jako funkcję uzupełniającą, dla których obowiązuje:
   a) minimalna powierzchnia nowoutworzonej działki 1000 m^2, a minimalna szerokość frontu działki 25 m,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%, powierzchni działki,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50 %,
   d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w najwyższym punkcie kalenicy - 10,0 m, dla pozostałych budynków - 5 m,
   e) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 25^0 - 45^0,
   f) dachy dwu i wielospadowe, z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci,
   g) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną,
   h) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe; elewacje w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem; zakaz stosowania sidingu,
   i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   j) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna; zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej,
   k) dopuszcza się usługi związane z funkcją mieszkaniową, wbudowane w bryłę budynku; uciążliwość usługi nie może przekraczać granic lokalu,
   l) garaże i budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub złączone z budynkiem mieszkalnym tj. stykających się z nim jedną ścianą lub jako wolnostojące; zaleca się ich sytuowanie w głębi działki i w granicy z działką sąsiednią złączone wspólną ścianą,
   m) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Dla terenów, oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 11MN**, **12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 24MN, 25MN, 30MN, 31MN, 32MN**, plan ustala:
1) wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a usługi związane z funkcją podstawową jako funkcją uzupełniającą, dla których obowiązuje:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany,
   b) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych,
   c) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających właściwe zagospodarowania działki; minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości -1000 m^2 ,
   d) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy,
   e) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, w ramach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
2) dla nowej zabudowy obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia nowoutworzonej działki 1000 m^2 , a minimalna szerokość frontu działki 25 m,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%, powierzchni działki,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50 %,
d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w najwyższym punkcie kalenicy - 10,0 m, dla pozostałych budynków - 5 m,
e) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 25^0 - 45^0,
f) dachy dwu i wielospadowe, z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci,
g) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną,
h) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe; elewacje w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem; zakaz stosowania sidingu,
i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
j) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna; zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej;
k) dopuszcza się usługi związane z funkcją mieszkaniową, wbudowane w bryłę budynku; uciążliwość usługi nie może przekraczać granic lokalu,
l) garaże i budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub złączone z budynkiem mieszkalnym tj. stykających się z nim jedną ścianą lub jako wolnostojące; zaleca się ich sytuowanie w głębi działki i w granicy z działką sąsiednią złączone wspólną ścianą,
m) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Dla terenów, oznaczonych symbolami **5MNU**, **6MNU**, **7MNU**, **19MNU**, **20MNU**, **23MNU**, **28MNU**, plan ustala:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako podstawowe przeznaczenie terenów, dla których obowiązuje:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;
   b) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych,
   c) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających właściwe zagospodarowania działki; minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości -1000 m^2 ,
   d) usługi w budynkach wolnostojących lub wbudowane w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
   e) lokalizacja zabudowy usługowej pod warunkiem, że jej negatywne oddziaływanie zewnętrzne nie będzie wykraczać poza granice działki i że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję mieszkaniową,
   f) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
2) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) minimalna powierzchnia działki -1000 m^2 , minimalna szerokość frontu działki 25 m,
   b) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy – 10,0 m dla budynków mieszkalnych i 5 m dla budynków usługowych i gospodarczych,
   c) garaże i budynki gospodarcze dopuszcza się jako wolnostojące; zaleca się ich sytuowanie w głębi działki i w granicy z działką sąsiednią złączone wspólna ścianą,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, powierzchni działki,
   e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40 % powierzchni działki,
   f) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 25^o- 45^o,
   g) dachy dwu- lub wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
   h) zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych, kontrastujących z otoczeniem;
   i) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
   j) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna; zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej,
   k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   l) zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki.

§ 11. Dla terenów, oznaczonych symbolami plan ustala: **22MNU, 33MNU i 34MNU** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako podstawowe przeznaczenie terenów, dla których obowiązuje:

1) minimalna powierzchnia działki 1.000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej; 1.500 m^2 dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
2) minimalna szerokość frontu działki mieszkaniowej 25 m; minimalna szerokość działki usługowo-mieszkaniowej 35 m;
3) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy – 10,0 m dla budynków mieszkalnych i 7 m dla budynków usługowych i gospodarczych;
4) lokalizacja zabudowy usługowej pod warunkiem, że jej negatywne oddziaływanie zewnętrzne nie będzie wykraczać poza granice działki i że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję mieszkaniową;
5) garaże i budynki gospodarcze dopuszcza się jako wolnostojące; zaleca się ich sytuowanie w głębi działki i w granicy z działką sąsiednią złączone wspólna ścianą;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, powierzchni działki;
7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40 % powierzchni działki;
8) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 25 ^{o}- 45 ^{o},
9) dachy dwu- lub wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii;
10) zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych, kontrastujących z otoczeniem;
11) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe;
12) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna; zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej;
13) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
14) zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki.

§ 12. Dla terenów, oznaczonych symbolami **9MNR, 10MNR, 17MNR** i **26MNR**, plan ustala:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową jako podstawowe równoważne przeznaczenie, a zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą, dla których obowiązuje:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;
   b) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, w ramach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe; zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych; zakaz stosowania sidingu;
2) dla nowej zabudowy ustala się:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy 60 % powierzchni działki,
   b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40 % powierzchni działki,
   c) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych,
   d) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających i właściwe zagospodarowanie działki,
   e) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości 1000 m^2,
   f) usługi w budynkach wolnostojących lub wbudowane w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   g) lokalizacja zabudowy usługowej pod warunkiem, że jej negatywne oddziaływanie zewnętrzne nie będzie wykraczać poza granice działki i że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję mieszkaniową,
   h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   i) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek,
   j) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy, – 10,0 m dla budynków mieszkalnych, a dla pozostałych nowych obiektów 7 m, przy czym nie dotyczy to urządzeń towarzyszących, w których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
   k) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 25 ^{o}- 45 ^{o},
   l) dachy dwu- lub wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
   m) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
   n) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),

o) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej,
p) zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki;

3) Utrzymanie dotychczasowych rolniczych funkcji produkcji zwierzęcej

§ 13. Dla terenów, oznaczonych symbolami **27RMU** i **39RMU**, plan ustala:

1) zabudowę zagrodową i mieszkaniową jako podstawowe przeznaczenie terenu, a zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą, dla których obowiązuje:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy wraz z budynkami hodowli drobiu z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;
   b) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, w ramach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe; zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych; zakaz stosowania sidingu;
2) dla nowej zabudowy ustala się:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy 70 % powierzchni działki,
   b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30 % powierzchni działki,
   c) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych,
   d) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających właściwe zagospodarowanie działki; minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości 1500 m^2,
   e) usługi w budynkach wolnostojących lub wbudowane w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   f) lokalizacja zabudowy usługowej pod warunkiem, że jej negatywne oddziaływanie zewnętrzne nie będzie wykraczać poza granice działki i że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję mieszkaniową,
   g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   h) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek,
   i) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy 10,0 m dla budynków mieszkalnych, a dla pozostałych nowych obiektów 7 m, przy czym nie dotyczy to urządzeń towarzyszących, w których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
   j) kąt pochylenia połaci dachowych 20^o- 45^o,
   k) dachy dwu- lub wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
   l) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
   m) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych , zakaz stosowania sidingu,
   n) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej;
3) Utrzymanie dotychczasowych rolniczych funkcji produkcji zwierzęcej

§ 14. Dla terenu, oznaczonego symbolem **35RM**, plan ustala:

1) zabudowę mieszkaniową i gospodarczą w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą, na którym obowiązuje:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;
   b) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, w ramach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe; zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych; zakaz stosowania sidingu;
2) dla nowej zabudowy ustala się:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy 70 % powierzchni działki,
   b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30 % powierzchni działki,
   c) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych,

d) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających i właściwe zagospodarowanie działki; minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości 1500 m^2,
e) usługi w budynkach wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
g) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek,
h) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy, – 10,0 m dla budynków mieszkalnych, a dla pozostałych nowych obiektów 7 m, przy czym nie dotyczy to urządzeń towarzyszących, w których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
i) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 20 ^{o}- 45 ^{o},
j) dachy dwu- lub wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
k) zaleca się stosowanie tradycyjnych form architektonicznych oraz materiałów budowlanych,
l) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych , zakaz stosowania sidingu,
m) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej.

§ 15. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1MNZ**, plan ustala:

1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym a usługi jako funkcja uzupełniająca związana z funkcją mieszkaniową, na którym obowiązuje:
   a) minimalna powierzchnia nowoutworzonej działki 2.000 m^2 ; minimalna szerokość frontu działki 30 m;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe,
   e) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii, kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 25^o - 45^o,
   f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone,
   g) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   h) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m^2 pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów wykończeniowych,
   i) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej; wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu,
   j) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka,
   k) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,8 m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
   l) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu,
   m) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu,
   n) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; w przypadku odkrycia nowych stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 16. Dla terenów, oznaczonych symbolami **8PU** i **36PU**, plan ustala:

1) wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową i usługową, a funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą, dla których obowiązuje:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany,

b) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w wbudowane w bryłę budynku produkcyjnego, usługowego lub złączone z tymi budynkami tj. stykających się z nimi jedną ścianą;

2) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70 % powierzchni działki,
   b) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie, przy czym

   nie dotyczy to urządzeń towarzyszących, w których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
   d) dachy jednospadowe i wielospadowe oraz płaskie,
   e) kąt pochylenia połaci dachowych $0^0 – 45^0$,
   f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
   g) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych; zakaz stosowania sidingu,
   h) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych,
   i) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających ich właściwe zagospodarowania działki,
   j) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku scalenia lub podziału nieruchomości 2000 m^2; minimalna szerokość frontu działki 35 m,
   k) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznej,
   l) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki,
   m) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

3) zachowanie istniejących ferm hodowlanych w tym także ferm drobiowych, z możliwością przebudowy i rozbudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 17. Dla terenu, oznaczonego symbolem **15UI**, plan ustala:

1) podstawowe przeznaczenie terenu dla usług innych – strażnica straży pożarnej, na którym obowiązuje:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy – obiekty straży pożarnej, z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy,
   b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, przy czym nie dotyczy to obiektów towarzyszących, w których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
   c) zamierzenia inwestycyjne w granicach własności,
   d) dopuszcza się usługi związane z funkcją mieszkaniową (np. handel, gastronomia).

§ 18. Wyznacza się na rysunku planu teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **29KO**, dla którego ustala się:

1) zachowanie zabudowy i urządzeń istniejącej oczyszczalni ścieków z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
2) zamierzenia inwestycyjne w granicach własności;
3) uciążliwość obiektu nie może wykraczać poza granice działki.

§ 19. Dla terenu, oznaczonego symbolem **37 ZN**, plan ustala:

1) podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni na których obowiązuje:
   a) zakaz wszelkiej zabudowy i prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej w obrębie skarpy wiślanej,
   b) zachowanie obecnego użytkowania, w tym istniejącej zabudowy oraz lokalizacji nowej, zgodnie z prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, z możliwością rozbudowy i odbudowy; dla każdej działki należy przeprowadzić badania nośności gruntu,
   c) zachowanie istniejących lasków, zadrzewień i zespołów zieleni z prawem do zalesienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
   d) dopuszcza się niezbędne roboty z zakresu regulacji i utrzymania terenu, wykonywane przez administratora rzek,
   e) zakaz podziałów na działki budowlane.
2) przewiduje się lokalizację ścieżki rowerowej.

§ 20. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **38ZN**, ustala się jako podstawowe przeznaczenie - tereny zieleni (oz Maszewski), na którym obowiązuje:
1) zakaz wszelkiej zabudowy i prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej mogącej powodować zmiany istniejącego ukształtowania terenu;
2) zachowanie obecnego użytkowania;
3) dopuszcza się niezbędne roboty z zakresu regulacji i utrzymania terenu, z prawem do zalesień zgodnie przepisami szczególnymi;
4) dopuszcza się wykorzystanie terenu dla rekreacji i turystyki pieszej;
5) zakaz podziałów na działki budowlane.

§ 21. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1**, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie jako tereny rolne;
2) utrzymanie istniejących upraw polowych bez prawa zabudowy;
3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych rowów i cieków oraz stawu.

§ 22. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R2**, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie jako tereny rolne, dla których obowiązuje:
   a) utrzymanie istniejącej zabudowy lub będącej w trakcie realizacji z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany,
   b) możliwość rozbudowy i powiększania istniejących siedlisk zagrodowych oraz realizacji nowych budynków dla potrzeb prowadzenia gospodarstwa rolnego,
   c) możliwość przebudowy, bądź zmiany na cele pozarolnicze istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych;
2) dla nowej zabudowy ustala się:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy 70 % powierzchni działki,
   b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30 % powierzchni działki,
   c) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych,
   d) usługi w budynkach wolnostojących o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek,
   f) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy – 10,0 m dla budynków mieszkalnych, a dla pozostałych nowych obiektów 7,0 m, przy czym nie dotyczy to urządzeń towarzyszących, w których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
   g) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych $20^o – 45^o$,
   h) dachy dwu- lub wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
   i) zaleca się stosowanie tradycyjnych form architektonicznych oraz materiałów budowlanych,
   j) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych, zakaz stosowania sidingu,
   k) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej;
3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz cieków i zbiorników wodnych;
4) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
5) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
6) możliwość zalesień na gruntach klasy V i VI zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego symbolem **R3**, plan ustala:
1) teren zieleni (jar Maszewski) – obecnie użytkowany rolniczo;
2) w obrębie wyznaczonego na rysunku planu terenu obowiązuje zakaz zabudowy i prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej mogącej powodować zmiany istniejącego ukształtowania terenu;
3) zachowanie obecnego użytkowania;
4) zakaz podziałów na działki budowlane;
5) możliwość zalesień na gruntach klasy V i VI zgodnie z przepisami szczególnymi;
6) lokalizacja budynku mieszkalnego – zgodnie z wydaną decyzją administracyjną na działce Ne 76/3.

§ 24. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **K** przeznaczony jest pod istniejącą przepompownię ścieków, dla której plan ustala:
1) możliwość rozbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E** przeznaczone pod urządzenia elektroenergetyczne, dla których plan ustala:
1) realizację urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW DÓBR KULTURY PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

§ 26. 1. Ustala się zachowanie i ochronę stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych. Wszelkie projektowane działania inwestycyjne w obrębie istniejących stanowisk archeologicznych należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Ustala się stanowiska archeologiczne znajdujące się w Ewidencji i rejestrze Zabytków Archeologicznych, zgodnie z poniższym wykazem:

3.

Lp.	Obszar AZP i oznaczenie	Funkcja	Okres	Lokalizacja
1.	Maszewo st. nr 1 AZP 49-53/3	relikty osady	wczesne średniowiecze	Maszewo
2.	Maszewo st. nr 4 AZP 49-53/5	ślady osadnicze kultury łużyckiej	epoka brązu okresu średniowiecza	Maszewo
3.	Maszewo st. nr 6 AZP 49-53/13	relikty osady	okres wczesnego średniowiecza	Maszewo
4.	Maszewo st. nr 5	relikty osady	okres wczesnego średniowiecza	Maszewo
5.	Maszewo st. nr 2 AZP 49-53/20	ślady osadnicze	okres reliktu epoki kamienia	Maszewo
6.	Maszewo st. nr 3 AZP 49-53/21	osady kultury łużyckiej	epoka brązu	Maszewo

Rozdział 5
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 27. 1. Wyznacza się tereny komunikacji z przeznaczeniem podstawowym na drogi, które na rysunku planu w zależności od klas, oznaczone są symbolami:
1) KDZ – droga zbiorcza;
2) KDL – droga lokalna;
3) KDD – drogi dojazdowe;
4) KDW – drogi wewnętrzne.

2. Dla poszczególnych klas dróg ustala się:
1) dla drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 01KDZ ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, z dopuszczeniem zwężenia do 20 m przy terenie 15UI, zgodnie z rysunkiem planu;
2) dla dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 01KDL, 02KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 15 m, zgodnie rysunkiem planu;
3) dla dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KKD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się możliwość odstępstw od powyższych ustaleń uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi bądź ze względu na istniejące uwarunkowania, takie jak:
1) kolizje z istniejącym uzbrojeniem;
2) kolizje z istniejącym obiektami budowlanymi;
3) kolizje z zielenią o dużych walorach przyrodniczych;
4) w przypadkach nieuregulowanych stanów prawnych.

4. W liniach rozgraniczających istnieje możliwość lokalizacji:
1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
2) zieleni izolacyjnej z zachowaniem pól widoczności określonych w przepisach szczególnych;
3) elementów małej architektury: słupy ogłoszeniowe, ławki itp.

5. W liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 01KDZ po jej północnej stronie przewiduje się przebieg ścieżki rowerowej dla której ustala się:
1) szerokość ścieżki jednokierunkowej 1,5m; dwukierunkowej 2,0 m;
2) dopuszcza się korektę przebiegu trasy ścieżki przy zachowaniu w/w parametrów; zmiana przebiegu ścieżki nie powoduje zmiany ustaleń planu.

6. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym garażowych i postojowych) na terenie danej działki w ilości minimalnych:
1) dla terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów usługowych: 2 miejsca na jedno mieszkanie, bądź 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
2) dla terenów usług i zabudowy produkcyjno-składowej: 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, ale nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt.

Rozdział 6
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:
1) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę;
2) źródło zaopatrzenia dla celów bytowo-gospodarczych i p.poż. stanowić będzie nadal wodociąg komunalny m. Płocka;
3) zaopatrzenie wszystkich terenów wyznaczonych w planie na cele zabudowy przewiduje się z systemu zbiorowego po rozbudowie sieci, stosownie do potrzeb w oparciu o główny przewód wodociągowy ø 250 ÷ 225 mm istniejący w ulicy zbiorczej 01KDZ, prowadzący od ul. Szpitalnej w Płocku;
4) rozbudowa sieci rozdzielczej obejmuje doposażenie przewidzianych do powiększenia terenów istniejącej zabudowy oraz terenów zabudowy planowanej;
5) rozbudowa sieci będzie prowadzona w liniach rozgraniczających dróg;
6) indywidualne źródła zaopatrzenia można dopuścić jedynie przejściowo bądź, gdy będzie to uzasadnione ekonomicznie z racji znacznego oddalenia posesji od głównych koncentracji zabudowy i przy zapewnieniu jakości wody według wymogów określonych przepisami;
7) pierwotne źródło zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych winny stanowić zabezpieczenie przed skażeniami i radioaktywnością studnie publiczne. Ich ilość i rozmieszczenie określi plan obrony cywilnej gminy.

§ 29. W zakresie odprowadzania ścieków, plan ustala:
1) utrzymuje się istniejącą na gruntach wsi Maszewo przewidzianą do rozbudowy mechaniczno-biologiczną komunalną oczyszczalnię ścieków m. Płocka, prowadzący do niej kolektor o wymiarach 1,0 x 1,75 m oraz istniejącą sieć kanalizacji zbiorczej wsi Maszewo z odprowadzeniem ścieków do tego kolektora;
2) docelowe utrzymanie rozwiązań indywidualnych można dopuścić jedynie po uzasadnieniu ekonomicznym, gdy jest to spowodowane np. znacznym oddaleniem obiektu od głównych koncentracji zabudowy. Rozwiązania te nie mogą powodować zanieczyszczenia wód powierzchniowych bądź gruntowych;
3) wody opadowe odprowadzane będą poprzez spływ powierzchniowy, jednakże obiekty stacji paliw, warsztatów samochodowych, parkingów itp. miejsc narażonych na zanieczyszczenie produktami ropopochodnymi, wymagają odprowadzenia do odbiornika w sposób zorganizowany, po uprzednim mechanicznym oczyszczeniu.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala:
1) istnieje możliwość objęcia miejscowości siecią gazu przewodowego średniego ciśnienia, wyprowadzoną z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia w Srebrnej (gm. Stara Biała);

2) budowa sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni za zgodą zarządcy drogi i na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy;
3) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy szczegółowe;
4) o realizacji sieci gazowej do poszczególnych terenów decydować będą względy ekonomiczne i zainteresowanie odbiorców. Do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nie objętych programem gazyfikacji, będzie nadal stosowany gaz płynny w butlach.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, plan ustala:
1) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, tj. linie 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz linie n.n.;
2) zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie nadal z linii 15 kV wyprowadzonych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV w Płocku poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz linie niskiego napięcia;
3) dla obsłużenia planowanej zabudowy przewiduje się realizację nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z odcinkiem linii zasilającej, oraz rozprowadzające napowietrzne lub kablowe linie elektroenergetyczne; stacje oznaczono na rysunku planu symbolem E. Ewentualne inne usytuowanie stacji nie będzie wymagało zmiany ustaleń planu;
4) lokalizacja linii kablowych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni;
5) oświetlenie uliczne na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg;
6) plan rezerwuje korytarz jako strefę oddziaływania pól elektromagnetycznych dwustronnie o szerokości od osi linii 15 kV – po 7,5 m. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej o charakterze chronionym; dopuszcza się lokalizację innych obiektów po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
7) modernizacja i rozbudowa linii SN, trafostacji i linii n.n. może być prowadzona w miarę narastania potrzeb, przez właściwy zakład energetyczny. Ewentualna zmiana konfiguracji linii, usunięcie kolizji, wykonanie połączeń manewrowych bądź wykonanie dodatkowych stacji transformatorowych nie będą wymagały zmiany niniejszego planu przy zachowaniu odpowiednich odległości wolnych od zabudowy, odpowiedniej powierzchni działki trafostacji i zapewnieniu bezpośredniego do niej dostępu z drogi dojazdowej;
8) w przypadku wystąpienia kolizji sieci energetycznych z zabudową, usunięcie tych kolizji przy realizacji zamierzenia powinno być prowadzone w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
1) plan przewiduje wykorzystywanie lokalnych źródeł ciepła;
2) zaopatrzenie planowanych obiektów z ekologicznych nośników energii, tj. gazu – po przeprowadzonej gazyfikacji, prądu elektrycznego, oleju opałowego niskosiarkowego, bądź innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji, jak również energii odnawialnej;
3) sukcesywne eliminowanie istniejących nieekologicznych kotłowni na paliwa stałe i zakaz ich odtwarzania;
4) prowadzenie prac termomodernizacyjnych obiektów istniejących dla ograniczenia potrzeb cieplnych.

§ 33. W zakresie gospodarki odpadami:
1) plan ustala obowiązek zbiórki komunalnych odpadów stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości i czasowego ich gromadzenia w szczelnych pojemnikach;
2) wywóz odpadów komunalnych do Zakładu Utylizacji Odpadów w Kobiernikach (gm. Stara Biała) celem dalszego ich przetwarzania;
3) utrzymanie istniejącego gminnego punktu składowania odpadów niebezpiecznych (obecnie we wsi Biała) i okresowego ich wywozu do zakładu przetwórstwa;
4) w zakresie ograniczenia ilości wytwarzania odpadów, ich selektywnej zbiórki, transportu, odzysku i unieszkodliwiania, obowiązują ustalenia gminnego planu gospodarki odpadami.

§ 34. W zakresie telekomunikacji, plan ustala:
1) utrzymuje się urządzenia łączności, tj. linie napowietrzne i doziemne z przyłączami abonenckimi operatorów sieci;
2) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych linii w uzgodnieniu z operatorem sieci;
3) rozbudowa sieci telekomunikacyjnej ww. operatorów następować będzie w liniach rozgraniczających dróg;
4) szczegółowe warunki rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej określą operatorzy sieci z gestorem terenu i zarządcą dróg;
5) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń stacjonarnych i aktywacji telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.

Rozdział 7
Ustalenia końcowe

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MNU**, **MNZ**, **RMU**, **RM**, **PU** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu wynoszącej 30 %, przy czym nie dotyczy to znajdujących się w tych terenach działek posiadających według państwowej ewidencji gruntów opis użytku rozpoczynający się od litery „B”.

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0 %.

§ 36. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA DLA WSI MASZEWO

RYSUNEK PLANU 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- 7 NUMER TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- MNZ TERENY ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ
- RMU TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MNR TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- UI TERENY USŁUG INNYCH
- PU TERENY PRODUKCYJNO - SKŁADOWE I USŁUGOWE
- ZN TERENY ZIELENI
- R1 TERENY ROLNE
- R2 TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY
- R3 TERENY ZIELENI UŻYTKOWANE ROLNICZO
- KO TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- KDZ DROGA ZBIORCZA
- KDL DROGI LOKALNE
- KDD DROGI DOJAZDOWE
- KDW DROGI WEWNĘTRZNE

ELEMENTY INFORMACYJNE

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- K TEREN PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
- NADWIŚLAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OTULINA BRUDZEŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- ŚCIEŻKA ROWEROWA
- ISTNIEJĄCE ROWY OTWARTE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

TEREN	PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OBSZARÓW WIEJSKICH URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD
TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA DLA WSI MASZEWO
RYSUNEK:	RYSUNEK PLANU
GENERALNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. EWA KRAKOWSKA upr. urbanistyczne 10/WKU członek Stowarzyszenia Urbanistów Polskich z siedzibą w Warszawie - WK-0901
Z ZESPOŁEM:	
ZLECENIODAWCA:	GMINA STARA BIAŁA
wrzesień 2010	2.09/2005 — 1:2000

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr .....
Rady Gminy Stara Biała
z dnia ……

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała dla obszaru wsi Maszewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnymi (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Stara Biała po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Stara Biała w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do trzykrotnie wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu (10.10.2006 – 8.11.2006)

1) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 73.

   Treść uwagi: Składający uwagę nie wyraża zgody na pas drogi przy ul. Szpitalnej.

   Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż linia regulacyjna drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ (ul. Szpitalnej) została określona na podstawie „koncepcji północno-zachodniej obwodnicy Płocka". Przedmiotowa część działki wchodzi w skład terenów stanowiących rezerwę pod ww. trasę komunikacyjną.

2) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 85/1.

   Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę.

   Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż brak jest zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren w studium posiada funkcję terenu rolnego, stanowiącego strefę terenów otwartych.

3) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

   Treść uwagi: Składający nie wyraża zgody na przeprawę mostową przez Wisłę.

   Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż określona w planie trasa komunikacyjna stanowi ciąg drogi krajowej Nr 2. Została ona wyznaczona na podstawie „koncepcji północno-zachodniej obwodnicy Płocka".

4) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 195/6, 195/7, 195/8, 195/9, 195/10, 195/11, 195/12, 196/13.

Treść uwagi: Składający wnosi o przeznaczenie działek pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową z funkcją usługową jako uzupełniającą.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż brak jest zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny te w studium wchodzą w skład terenów rolnych.

5) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 59.

Treść uwagi: Składający wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę jednorodzinną.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż brak jest zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren w studium posiada funkcję terenu rolnego, stanowiącego strefę terenów otwartych.

6) Uwaga z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Treść uwagi: Składający nie wyraża zgody na lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie działki elektrowni wiatrowych.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż lokalizacja elektrowni wiatrowych została wyznaczona w terenach R2. Ustalenia planu dopuszczają możliwość budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii, zgodnie z przepisami szczególnymi w rejonie oznaczonym na rysunku planu. Nowe tereny mieszkaniowo-usługowe znajdują się w odległości około 500 m od rejonu, gdzie plan dopuszcza możliwość budowy elektrowni wiatrowych.

<u>Drugie wyłożenie do publicznego wglądu (16.11.2009 – 15.12.2009):</u>

7) Uwaga z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 49/3.

Treść uwagi: Składający wnosi o:

a) powiększenie terenu 39RMU w kierunku wschodnim.

Uzasadnienie:

a) Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż brak jest zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

8) Uwaga z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 26, 19.

Treść uwagi: Składający wnosi o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż brak jest zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

9) Uwaga z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 59.

Treść uwagi: Składający wnosi o przekwalifikowanie działki i przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie w zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze względu na to, iż brak jest zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Działkę zakwalifikowano do terenów rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy (R2).

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu (16.07.2010 – 16.08.2010):

Ze względu na brak uwag wniesionych podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Stara Biała nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr .....
Rady Gminy Stara Biała
z dnia ……

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała dla obszaru wsi Maszewo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

W oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego", ustala się:

1. **Zakres inwestycji:**
   1.1. Wykup gruntów pod budowę dróg 24.000 m^2 x 10 zł/m^2 = 240.000 zł
   1.2. Budowa ulic 24.000 m^2 x 170 zł/m^2 = 4.080.000 zł
   1.3. Budowa kanałów sanitarnych 3.550 mb x 360 zł/mb = 1.278.000 zł
   1.4. Budowa sieci wodociągowej 2.460 mb x 180 zł/mb = 442.800 zł

2. **Źródła finansowania:**
   Budżet gminy na ogólną kwotę 6.040.000 zł, przy wykorzystaniu środków pomocowych i funduszy strukturalnych.