

Projekt

z dnia 10 października 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA**

z dnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki o nr ewid. 15
we wsi Biała, gmina Stara Biała.**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz 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 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), w związku z uchwałą Nr 54/VII/11 z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki o nr ewid. 15 we wsi Biała, gmina Stara Biała, **Rada Gminy Stara Biała uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki o nr ewidencyjnym 15 we wsi Biała, gmina Stara Biała, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działki o nr ewidencyjnym 15 we wsi Biała, gmina Stara Biała, zwany dalej planem.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Stwierdza się, iż do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag.

4. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 2.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem stanowią granice działki o numerze ewidencyjnym gruntów 15.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego. W stanie prawnym w dniu uchwalenia planu ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stara Biała, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny, obejmujący obszar określony w §2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **granicach opracowania** – należy przez to rozumieć granice opracowania rysunku planu na wykorzystanej na danym arkuszu kopii mapy zasadniczej, stanowiącej jednocześnie granice obowiązywania oznaczeń graficznych użytych na arkuszu rysunku planu;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 8) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 10) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, litery oznaczają jego przeznaczenie;
- 11) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 12) **innej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć odpowiednie rodzaje przedsięwzięć, innych niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach o ochronie środowiska;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°;
- 14) **kierunku kalenicy** – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy budynku względem frontu działki lub granicy z działką sąsiednią;
- 15) **kącie położenia granic nowych działek** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach szczegółowych kąt, jaki mają tworzyć z pasem drogowym dochodzące do niego nowe granice działek lub z granicą działki sąsiedniej;
- 16) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (w tym również ulice), ustalone niniejszym planem;
- 17) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, nie dotyczy części nadziemnych budynków takich jak balkony, loggie, niezabudowane ganki, oraz daszki nad furtkami, schody do budynku, zadaszenia, wykusze itp. ;
- 19) **szerokości elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć widoczną od strony frontu działki elewację budynku lub jego części, wyodrębnionej jako osobna bryła z własnym dachem, będącej w odbiorze zewnętrznym odrębnym budynkiem;
- 20) **uciaźliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie powodujące powstanie przekroczeń dopuszczalnych poziomów emisji/oddziaływań

określonych w przepisach odrębnych, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasady realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, odpowiednio w rozdziałach 2 i 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa zieleni wysokiej w granicach terenów zabudowy;
- 6) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Użyte oznaczenia graficzne obowiązują w granicach opracowania, oznaczonego na arkuszu rysunku planu. Poza granicami opracowania mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. Na obszarze planu plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny usług turystyki, rekreacji i sportu, oznaczone symbolem **1UTR** ;
- 2) teren drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** .

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych, rozdział 3.

4. Nie dopuszcza się możliwości realizacji na terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 8. 1. W zakresie kształtowania terenów publicznych:

- 1) nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej;
- 2) terenem publicznym ustala się teren drogi, oznaczony symbolem: 1KDZ – drogi zbiorczej;
- 3) plan ustala:
 - a) realizację zieleni w liniach rozgraniczających drogiKDZ z zastosowaniem roślinności odpornej na zanieczyszczenia komunikacyjne,
 - b) stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie wydzielonego odcinka ulicy, oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym,
 - c) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie wydzielonego odcinka ulicy, oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym,
 - d) ogrodzenia od strony drogi należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg.

2. Terenami **realizacji celów publicznych** ustala się:

- 1) teren drogi publicznej – drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) dopuszcza się realizację celów publicznych na terenie usług turystyki, rekreacji i sportu, oznaczonym symbolem **1UTR**, na warunkach dla niego określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nie dopuszcza się lokalizowania na terenach obiektów o funkcji innej, niż związana z ustalonym dla terenu przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym;
- 3) ochroną obejmuje się elementy dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11;
- 4) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych.

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

- 1) wyklucza się możliwość realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację celu publicznego w zakresie komunikacji i/lub infrastruktury technicznej;
- 3) uciążliwość obiektów i urządzeń winna zamykać się w granicach działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) obszar zlokalizowany jest w granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego, ustalonego ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe. Sposób zagospodarowania terenu, realizacja inwestycji, prowadzona działalność w obszarze nie mogą powodować pomniejszenia lub utraty wartości Parku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody. Zabrania się:
 - a) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej,
 - b) likwidowania istniejących zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w ramach istniejących zadrzewień w sposób nie powodujący pogorszenia zwartości drzewostanu,
 - c) zmiany ukształtowania terenu powodującej wyniesienie poziomu terenu o więcej niż 1,5 m w stosunku do poziomu istniejącego;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) obowiązek urządzenia na terenie nieruchomości miejsc na pojemniki przystosowane do gromadzenia odpadów i ich segregacji, wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) kwalifikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska - teren usług turystyki, rekreacji i sportu, oznaczony symbolem **1UTR** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - b) pozostałych terenów, nie wymienionych w lit. a, nie kwalifikuje się;
- 7) wprowadza się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 8) w zakresie ochrony powietrza:
- a) w realizowanych kotłowniach lokalnych zastosowanie technologii i paliw ekologicznych zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń oraz w projektowanych systemach grzewczych uwzględnienie zastosowania rozwiązań służących pokryciu części zapotrzebowania na ciepło z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
 - b) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza oraz wartości odniesienia substancji w powietrzu poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem ograniczeń i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 10) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 11) realizację zieleni wzdłuż dróg i granic działek;
- 12) zachowanie i włączenie w zagospodarowanie istniejących drzew oraz użytków z drzewostanem;
- 13) zasady ochrony krajobrazu kulturowego określono w §11 oraz w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 14) w zakresie ochrony gruntów, w tym ochrony systemów melioracyjnych:
- a) na terenie objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne,
 - b) zagospodarowanie obszaru należy prowadzić w poszanowaniu wymogów dotyczących ochrony przed powodzią oraz suszą zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) obowiązek, z uwagi na lokalizację w obszarze nierozpoznanym archeologicznie, przeprowadzenia wyprzedzających, archeologicznych badań powierzchniowo-weryfikacyjnych przed przystąpieniem do zabudowy, zagospodarowania lub zalesienia terenu. Wyniki badań będą podstawą do dopuszczenia ze stanowiska konserwatorskiego do projektowania i realizacji inwestycji oraz ustalenia zakresu niezbędnych do przeprowadzenia ewentualnych badań ratowniczych i nadzorów archeologicznych nad ziemnymi pracami budowlanymi wykonywanymi w trakcie ich realizacji lub uwolnienia działki od dalszych warunków konserwatorskich;
- 2) na przeprowadzenie badań archeologicznych inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie konserwatorskie, wydane w trybie decyzji administracyjnej;
- 3) nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i/lub ewidencji zabytków ze względu na nie występowanie ich w obszarze;
- 4) nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 3) ograniczenia wynikające z wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w §11;
- 4) przyjęte rozwiązania w zakresie: wysokości zabudowy, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków w granicach działki;
- 5) warunki w zakresie wydzielania działek budowlanych:
 - a) dla każdej z działek powstałej w wyniku podziału należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) podziały działek dokonywane w celu dodzielenia wydzielonej działki do działki sąsiedniej oraz wydzielanie działek związane z budową lub poszerzeniami dróg oraz lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej mogą być dokonywane niezależnie od warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) wszelkie projektowane obiekty, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa ruchu lotniczego, podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu:
 - a) o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t., do właściwych służb wojskowego nadzoru ruchu lotniczego (Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP),
 - b) o wysokości równej i większej od 100 m n.p.t., do właściwych służb cywilnych nadzoru ruchu lotniczego (Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego) celem ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego.

§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) wymogi w zakresie ochrony przyrody ze względu na lokalizację obszaru w granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z ustaleniami §10;
- 2) wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z ustaleniami §11;
- 3) wymogów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się, ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§ 15. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek budowlanych plan ustala:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, przy zachowaniu warunków planu w zakresie parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) dla każdej z działek powstałej w wyniku podziału należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
- 4) podziały działek dokonywane w celu dodzielenia wydzielonej działki do działki sąsiedniej oraz wydzielanie działek związane z budową lub poszerzeniami dróg oraz lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej winny być dokonywane stosownie do potrzeb, niezależnie od warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się teren drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** (odcinek drogi powiatowej 2908W relacji Srebrna - Draganie);
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez drogę, o której mowa w pkt 1;
- 3) parametry techniczne drogi, warunki jej dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

2. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości **miejsc postojowych** dla samochodów osobowych, wynikającej z programu funkcjonalnego obiektu, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla obiektów rekreacyjnych i wypoczynkowych - 1 miejsca postojowe na 10 osób korzystających;
- 2) dla obiektów sportowych – 1 stanowisko postojowe na 5 korzystających oraz dodatkowo w przypadku urządzenia widowni – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 20 miejsc na widowni;
- 3) dla obiektów gastronomicznych - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne;
- 4) dla budynków usługowych handlu - 1 stanowisko postojowe na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej;
- 5) minimum 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych wynikających z powierzchni użytkowej budynku lub ilości osób korzystających.

3. Przy określaniu ilości miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub terenu należy dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan ustala:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociagową,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci teletechniczne;
- 2) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się ich zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy;
- 3) lokalizację urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z wyjątkiem przyłączy do budynków oraz sieci wewnętrznych, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ich lokalizację w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel;
- 5) w przypadku braku możliwości lokalizacji zgodnie z warunkami pkt 3 lub 4 dopuszcza się inną lokalizację przy czym lokalizacja sieci nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) rozbudowę istniejącej sieci wodociagowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociagu wiejskiego od istniejących przewodów magistralnych,

- c) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych i możliwość zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych,
 - d) na sieci należy zlokalizować hydranty przeciwpożarowe o parametrach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) hydranty powinny być usytuowane w miejscach dostępnych z głównych dróg komunikacyjnych;
- 7) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
- a) budowę zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjnym lub grawitacyjno – ciśnieniowym,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - c) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań oczyszczania ścieków;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :
- a) odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, tymczasowo, do czasu wybudowania sieci, do rowów przydrożnych i innych urządzeń wodnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie wód opadowych z terenów przeznaczonych do zabudowy do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, tymczasowo, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) należy dążyć do zahamowania spływów powierzchniowych i zagospodarowania możliwie jak największej ilości wód w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic,
 - b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznych w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi i/lub ekonomicznymi realizacji inwestycji,
 - c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci,
 - d) lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi,
 - e) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic,
 - f) przebudowa istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanymi obiektami i uzbrojeniem terenu może być zrealizowana na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci energetycznej,
 - g) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez dostawcę energii;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych. Przy projektowaniu instalacji należy przewidzieć pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii tj. energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy itp.;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) rozbudowę i zaopatrzenie terenów zabudowanych w gaz dla celów grzewczych i bytowych z istniejącej sieci gazowej, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci,

- b) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym. Szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być zlokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

12) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne** ustala się:

- a) rozbudowę istniejących sieci teletechnicznych w systemie kablowym i/lub radiowym,
- b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznych w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi i/lub ekonomicznymi realizacji inwestycji,
- c) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów,
- d) rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- e) rozwój sieci bezprzewodowego dostępu do Internetu,
- f) lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

13) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek urządzenia na terenie nieruchomości miejsc na pojemniki przystosowane do gromadzenia odpadów i ich segregacji. Wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 18. 1. Dla napowietrznych **linii elektroenergetycznych** średniego napięcia 15kV ustala się strefy bezpieczeństwa o szerokości 7,5 m od osi linii.

2. W strefie bezpieczeństwa ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się zabudowę o charakterze pomocniczym, place postojowe z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) zainwestowanie musi być projektowane i realizowane w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 4) wszelkie prace budowlane prowadzone w strefie muszą być prowadzone w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

3. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych ograniczenia dla ustalonych dla nich stref bezpieczeństwa nie obowiązują.

§ 19. Dla **gazociągów wysokiego ciśnienia**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących gazociągów z możliwością ich przebudowy oraz lokalizację nowych gazociągów;
- 2) oznacza się strefę bezpieczeństwa o szerokości po 40,0 m od osi gazociągu DN500, oznaczonego na rysunku planu. W strefie bezpieczeństwa:
 - a) obowiązują ograniczenia w możliwości realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, związane z odległościami podstawowymi gazociągów od obiektów terenowych określone dla gazociągów DN500, dla których pozwolenie na budowę wydano przed dniem 12 grudnia 2001 r.,
 - b) wszelkie planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz roboty budowlane z nimi związane a także lokalizowanie ogrodzeń muszą być prowadzone w uzgodnieniu z operatorem gazociągu na etapie projektowania inwestycji,
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszo-jezdných niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej terenu,
 - d) zakaz wprowadzania sprzętu ciężkiego i składowania materiałów łatwopalnych,
 - e) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2,0 m od osi gazociągu,
- 3) oznacza się strefę kontrolowaną o szerokości po 6,0 m od osi gazociągu DN700, oznaczonego na rysunku planu. W strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia w możliwości realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa w zakresie sieci gazowych w szczególności:

- a) w granicach strefy nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - b) wszelkie planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz roboty budowlane z nimi związane a także lokalizowanie ogrodzeń muszą być prowadzone w uzgodnieniu z operatorem gazociągu na etapie projektowania inwestycji;
- 4) w przypadku przebudowy gazociągu ograniczenia określone w planie nie obowiązują.

§ 20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym terenu.

§ 21. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) budowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w §17 pkt 6;
- 2) obowiązek zapewnienia dostępu do rowów i zbiorników wodnych;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z warunkami określonymi w §16 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

**Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe**

§ 22. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1UTR ,plan ustala przeznaczenie - teren usług turystyki, sportu i rekreacji .

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele:

- 1) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury;
- 2) ciągów pieszo-jezdných, ścieżek pieszo-rowerowych, miejsc wypoczynkowo-widokowych, placów zabaw dla dzieci itp.;
- 3) usług gastronomii;
- 4) usług handlu wyłącznie jako wbudowanych w budynki o funkcji, o której mowa w ust. 1. Powierzchnia użytkowa usług handlu nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) dróg wewnętrznych i parkingów służących obsłudze obiektów zlokalizowanych w obszarze. Powierzchnia parkingu o powierzchni szczelnej nie może być większa niż 0,1 ha.

3. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez plenerowych.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się następująco:

- 1) charakter budynków – wolnostojący;
- 2) warunki lokalizacji garaży i budynków gospodarczych – wolnostojące lub jako zintegrowane z budynkiem usługowym;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki – nieprzekraczający 20%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%. Dopuszcza się wliczenie do powierzchni terenu biologicznie czynnego powierzchni utwardzonych boisk i placów sportowych;
- 5) wysokość budynków:

- a) usługowych - nieprzekraczająca 9,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych - nieprzekraczająca 6,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku – nieprzekraczająca 30,0 m;
- 7) układ połaci dachowych – dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy. Dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
- 8) spadki dachów – od 20° do 40°. Dla dachów płaskich nie określa się;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu - prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki. Dla dachów płaskich nie określa się;
- 10) długość odcinka prostego w rzucie elewacji frontowej budynku nie może przekraczać 15,0 m;
- 11) parametry nowowydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia - 3000 m²,
 - b) szerokość frontów nowych działek - nie mniejsza niż 45,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowych działek – prostopadły do granicy frontowej działki.
6. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów lub systemów indywidualnych, zgodnie z warunkami określonymi w §17.
7. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami określonymi w §17.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) obsługę terenu z przyległej ulicy zbiorczej 1KDZ;
 - 2) dla istniejącej i każdej z projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej.
9. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 ust. 2 i 3.
10. Dla terenu obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z:
- 1) związane ze strefą ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z §10;
 - 2) związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z §11;
 - 3) związane ze strefą bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z §18 ust. 2;
 - 4) związane ze strefą bezpieczeństwa gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z §19 pkt 2 oraz strefą kontrolowaną gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z §19 pkt 3.
11. W zakresie lokalizacji reklam i informacji wizualnej, plan ustala:
- 1) zakaz lokalizacji elementów reklamowych wolnostojących oraz mocowanych do ogrodzeń i budynków niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie działki;
 - 2) zakaz realizacji reklam wielkoformatowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów informacyjnych dotyczących obiektów usytuowanych na terenie działki:
 - a) elementów wolnostojących o powierzchni informacyjnej nie większej niż 6,0 m²,
 - b) elementów na budynkach, pod warunkiem ich uwzględnienia w kompozycji całej elewacji budynku, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni elewacji, na której są usytuowane.
12. W części terenu, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, lokalizuje się **strefę zieleni wysokiej**, w której ustala się:
- 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego, z obowiązkiem zachowania jak największej ilości istniejącego drzewostanu. Ewentualna wycinka jest dopuszczalna jedynie w przypadku bardzo złego

stanu zdrowotnego, stwarzającego zagrożenie dla bezpieczeństwa powszechnego lub w przypadku kolizji z planowym zamierzeniem inwestycyjnym dopuszczalnym w ramach strefy zieleni;

- 2) ograniczenie utwardzania nawierzchni do niezbędnego minimum dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu, urządzenia dróg, placów manewrowych oraz ciągów pieszych i/lub pieszorowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację oświetlenia, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury tj.: ławek, koszy, pachołków, tablic i szyldów informacyjnych, placów zabaw dla dzieci itp.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** plan ustala jako przeznaczenie **teren drogi zbiorczej**.

2. Plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry techniczne drogi zgodne z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) na lokalizację zjazdu należy uzyskać zezwolenie odpowiedniego zarządu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 5) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych.

3. Na terenie drogi dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.

4. Dla terenu obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania:

- 1) związane ze strefą ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z §10;
- 2) związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z §11.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Ustala się **stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości**, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) dla terenu usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem 1UTR - w wysokości 30%;
- 2) dla terenu drogi publicznej – drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ – 30%.

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

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

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
obszaru działki o nr ewid. 15 we wsi Biała, gmina Stara Biała, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§ 1. Zadania własne gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń 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.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych Gminy. W szczególność zadania te obejmują sprawy:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 3) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (...).

§ 2. Koszty inwestycji

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działki o nr ewid. 15 we wsi Biała, gmina Stara Biała oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż:

- 1) plan przewiduje zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące zbiorowe systemy uzbrojenia. Projekt planu nie wyznacza nowych terenów dróg publicznych, które wymagałyby budowy nowych odcinków sieci. Zatem nie przewiduje się rozbudowy sieci, których realizacja obciążała by finansowo budżet Gminy;
- 2) realizacja zapisanych w nim zadań dot. budowy zespołu rekreacyjno-sportowego pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy wydatki w kwocie ok. 1,0 mln zł netto tj. **ok. 1,23 mln zł brutto**.

§ 3. Finansowanie inwestycji

Realizacja inwestycji określonych w planie, finansowane mogą być:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowana środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
- 3) przez właścicieli nieruchomości i inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr

157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.