

Projekt

z dnia 10 listopada 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA**

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu
Biała Stara**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.¹) 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 2015 r. poz. 1515) w związku z uchwałą Nr 49/V/15 Rady Gminy Stara Biała z dnia 2 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętej uchwałą Nr 244/XXX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r., Rada Gminy Stara Biała uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara, zwany dalej „planem”.

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

§ 3. Integralną częścią uchwały, oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w §2, jest rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; stwierdza się, iż plan nie zawiera zapisów dotyczących realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru objętego planem a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 4) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie lub przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;

- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 8) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°.

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

§ 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) oznaczenie przeznaczenia terenów;
- 5) granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się teren: teren rolniczy, oznaczony symbolem: R.

2. Dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem R, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa, obiekty służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej 40DJP,
 - b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
 - c) sieci uzbrojenia terenu, zgodnie z ustaleniami §15 pkt 1 lit. b; wymogu nie stosuje się do przyłączy.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze.

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

§ 8. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków produkcji i obsługi produkcji rolnej: 15,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - c) pozostałych budynków oraz wiat i zadaszeń: 9,0 m,
 - d) pozostałych obiektów: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) maksymalna wysokość elewacji:
 - a) budynków produkcji i obsługi produkcji rolnej: 12,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat i zadaszeń: 7,0 m;
- 8) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25-45°;
 - b) pozostałych budynków oraz wiat i zadaszeń: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25-45° lub dachy płaskie;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z działką sąsiednią;
- 10) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń działek lub terenów lokalizowanych od strony dróg i innych miejsc publicznych:
 - a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) materiały wykończeniowe:
 - dachów – dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, drewno; na dachach płaskich – dowolne,
 - elewacji budynków mieszkalnych – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków,
 - elewacji budynków innych niż mieszkalne oraz wiat i zadaszeń – dowolne, z wyjątkiem okładzin winylowych (typu siding),
 - c) kolorystyka budynków:
 - dachów – czerwień, brąz lub szarość,
 - elewacji – drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; okładziny ceramiczne w kolorze szarym lub brązowym; dla pozostałych materiałów wykończeniowych i okładzin zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami §8;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) uciążliwość prowadzonej działalności związana z negatywnym oddziaływaniem obiektów i urządzeń na otoczenie powodowanym emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającym ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalin w obszarze;
- 6) w zakresie **ochrony przed hałasem** wyznaczony teren rolniczy R, nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej obowiązują standardy akustyczne jak dla terenu zabudowy zagrodowej;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 5;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 10 lit. a;
- 10) w granicach terenów zmeliorowanych, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

§ 10. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 11. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew;
- 4) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) oznacza się granice terenów zmeliorowanych, w granicach których, w przypadku dokonywania zmiany sposobu użytkowania terenu, ustala się obowiązek dokonania przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 6) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. **Zasad i warunków w zakresie scalania i podziałów nieruchomości** nie ustala się; obszar planu przeznaczony jest na cele rolne – wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami dotyczących scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) nie ustala się wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym – potrzeby nie występują;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z drogi gminnej nr 291306W.

2. Nakazuje się zapewnienie w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie.

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

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

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

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę,
- b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w rolniczym użytkowaniu terenu lub możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;

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

- a) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) powiązanie sieci wodociągowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane poza obszarem wzdłuż drogi gminnej nr 291306W,
- c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
- d) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- e) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm;

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

- a) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym lub grawitacyjno-ciśnieniowym,
- b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane na terenie drogi gminnej nr 291306W,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami: do sieci kanalizacyjnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
- d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- a) wymogu budowy sieci kanalizacji deszczowej nie ustala się,
- b) powiązań sieci z układem zewnętrznym nie ustala się – potrzeby nie występują,
- c) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d:

- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- d) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych;
- 5) **zaopatrzenie w ciepło** dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej: z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów – 25 mm,
 - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociąg zlokalizowany poza obszarem,
 - d) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV lub linie zlokalizowane poza obszarem,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - b) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną gospodarstw rolnych,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane poza obszarem,
 - c) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

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

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych, chyba że w ustaleniach szczegółowych zapisano inaczej.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

^{1]}Zmiany tekstu jednolitego ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stara Biała

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21 września 2015 r. do 19 października 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 3 listopada 2015 r. **wpłynęła jedna uwaga**. Wójt Gminy Stara Biała zarządzeniem Nr 83.2015 z dnia 10 listopada 2015 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu.

Rozpatrzenie Rady Gminy Stara Biała uwagi nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Stara Biała:

Uwaga nr 1

- wpłynęła: 3 listopada 2015 r. do Urzędu Gminy Stara Biała,
- dotyczyła zarówno działki nr 128/1 w obrębie Biała Stara jak i obszaru planu,
- w projekcie planu cały obszar planu znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem: R – tereny rolnicze.

Pan Radosław Kłodawski zgłosił następujące uwagi:

- 1) wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny EW/R lub EW – teren rolny z możliwością zainstalowania elektrowni wiatrowej o mocy przekraczającej 100 kW wraz z infrastrukturą techniczną, działalność gospodarczą związaną z produkcją energii odnawialnej;
- 2) wniosek o wyznaczenie stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w granicach obszaru planu.

Składający uwagę w uzasadnieniu podniósł, że od 2008 r. rozpoczął starania o możliwość zlokalizowania na działce siłowni wiatrowych. Od 2009 r. rozpoczęła się wieloetapowa procedura, wśród której był: raport środowiskowy, monitoringi badawcze, decyzja środowiskowa, uzyskanie dwukrotnego uzgodnienia raportu środowiskowego przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Podkreślił, że w chwili obecnej trwa procedura uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wójt Gminy Stara Biała postanowił nie uwzględniać uwagi.

Rada Gminy Stara Biała postanowiła nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienia:

W Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, przyjętej uchwałą Nr 244/XXX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r., ustalono dla obszaru planu przeznaczenie terenu: kompleksy gleb o dużych i średnich walorach agroekologicznych (kl. II-IV). Zmiana studium nie ustala rozmieszczenia, zgodnie z wymogiem art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Przeznaczenie działki nr 128/1 w obrębie Biała Stara na cele związane z budową elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW oraz wyznaczenie ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w obszarze planu naruszałoby ustalenia Studium.

W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr z dnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 49/V/15 z dnia 2 czerwca 2015 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 134 poz. 1587).

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy na terenach sąsiadujących oraz tradycyjnych form budownictwa wiejskiego;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza oraz wymogów w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych; ustalenia planu utrzymują rolnicze użytkowanie gruntów rolnych; nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów leśnych – nie występują w obszarze planu;
- 4) wymogów w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska oraz kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów, (w przewadze gruntów o wysokiej przydatności rolniczej) predysponowany do zachowania funkcji rolniczej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wprowadzono szczególnych wymogów, potrzeby nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez uwzględnienie potrzeb w zakresie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych –

- poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym oraz brak ograniczeń w zakresie rozwoju bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 21 września do 19 października 2015 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Urzędu Gminy Stara Biała,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 7 października 2015 r.,
 - d) umożliwienie składania uwag i wniosków;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 16 czerwca 2015 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 14 lipca 2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała, ul. Jana Kazimierza 1, 09-411 Biała oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres e-mail: gmina@starabiala.pl. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Stara Biała nie wpłynął żaden wniosek. Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerujący w prawo własności. W obszarze planu nie przeznaczono działek prywatnych na cele publiczne.

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

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 27 lutego 2015 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 3 listopada 2015 r. na piśmie bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Stara Biała, 09-411 Biała, ul. Jana Kazimierza 1, oraz w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail: gmina@starabiala.pl opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 21 września 2015 r. do 3 listopada 2015 r. do Urzędu Gminy wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła wniosku o

zmianę przeznaczenia działki nr 128/1 jak i całego obszaru planu w obrębie Biała Stara na tereny EW/R lub EW, czyli teren rolny z możliwością zainstalowania elektrowni wiatrowej o mocy przekraczającej 100 kW wraz z infrastrukturą techniczną, działalność gospodarczą związaną z produkcją energii odnawialnej oraz o wyznaczenie stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w granicach obszaru planu.

Zarządzeniem Nr 83.2015 z dnia 10 listopada 2015 r. Wójt Gminy Stara Biała postanowił nie uwzględnić uwagi.

Uwzględnienie ww. uwagi – przeznaczenie działki 128/1 w obrębie Biała Stara na cele związane z budową elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW oraz wyznaczenie stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenów w obszarze planu, zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze, naruszałoby ustalenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, przyjętej uchwałą Nr 244/XXX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r., bowiem w Zmianie studium dla obszaru planu ustalono przeznaczenie terenu: kompleks gleb o dużych i średnich walorach agroekologicznych (kl. II-IV). Zmiana studium nie ustala rozmieszczenia, zgodnie z wymogiem art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

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

Rada Gminy Stara Biała postanowiła nie uwzględnić uwagi.

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

Dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy zagrodowej przewiduje się jako przeznaczenie dopuszczalne w ramach terenu rolniczego – R w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do urzędzonej drogi gminnej;
- 2) możliwość realizacji zabudowy zagrodowej, jako kontynuację cech zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru; obszar charakteryzujący się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, w tym publicznego transportu zbiorowego, oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

Nie ustalono rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – omawiany obszar obejmuje wyłącznie tereny rolnicze, nie wyznacza terenów komunikacji.

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

przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

Analiza wskazuje między innymi na zasadność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów niezainwestowanych dla ograniczenia rozpraszania się zabudowy oraz ograniczenia możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Wobec tego należy stwierdzić, że ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara są zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy.

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

Przeprowadzono badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, przyjętej uchwałą Nr 244/XXX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała dla terenu objętego Planem wskazano funkcję: „kompleksy gleb o dużych i średnich walorach agroekologicznych (kl. II-IV)”;
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie: tereny rolnicze (R).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, przyjętej uchwałą Nr 244/XXX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r.

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu w żaden sposób nie obciąży budżetu gminy Stara Biała a szacowane wpływy do budżetu Gminy będą utrzymywać się na tym samym poziomie jak dotychczas.

Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Biała Stara nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Stara Biała.

Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, ze względu, iż plan nie zawiera zapisów w tym zakresie.