

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) 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 2017 r. poz. 1875) w związku z uchwałą Nr 231/XXIX/14 Rady Gminy Stara Biała z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała, stwierdzając, że niniejsza zmiana planów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała, zwaną dalej „planem”:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała uchwalonego uchwałą Nr 189/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-składowych we wsi Nowa Biała gmina Stara Biała uchwalonego uchwałą Nr 89/X/99 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 28 października 1999 r.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią uchwały, oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w §2, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała, stanowiące załącznik Nr 2 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 3 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość:

- a) ściany budynku od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m,
- b) budynku (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków) od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 9) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 13) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 15) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **wielopiętrowej zieleni o charakterze izolacyjnym** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni zawierający zielen niską (rośliny osiągające wysokość do 0,4 m), średniowysoką (drzewa i krzewy o wysokości od 0,4 m do 4,0 m) oraz wysoką (drzewa i krzewy o wysokości powyżej 4,0 m), stanowiący barierę dla rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu;
- 17) **wysokości elewacji frontowej** – 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;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a 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;
- 6) granice zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji/ granice terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni;
- 8) strefa zieleni.

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

3. Na rysunku planu, w ramach oznaczeń informacyjnych, o których mowa w ust. 2, jako oznaczenia informacyjne dotyczące obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, oznaczono granice obszarów górniczych oraz granice terenów górniczych, ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących górnictwa.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN-6MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1MNU-5MNU;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolami: 1PU-10PU;
- 4) obszary i tereny górnicze, oznaczone symbolami: 1PG-3PG;
- 5) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: 1KDGP,
 - b) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem: 1KDZ,
 - c) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL-3KDL,
 - d) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD-9KDD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW-11KDW.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL-3KDL,
 - b) linie rozgraniczające terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-9KDD;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem: 1KDGP,
 - b) linie rozgraniczające terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem: 1KDZ,
 - c) granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) granice zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

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

2. Dla terenów, o których mowa w §7 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

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

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) przekształcenia lub rekultywacji wymagają tereny w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - a) obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) materiały wykończeniowe:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich – dowolne,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków oraz jako wykończenie detali architektonicznych,
 - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
 - c) kolorystyka budynków:
 - dachów – czerwień, brąz lub szarość; odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
 - elewacji – drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni tej elewacji;

- 5) wymogi dotyczące wysokości, geometrii dachów, szerokości elewacji frontowej mające zastosowanie dla budynków gospodarczych i garaży stosuje się odpowiednio do wiat i zadaszeń;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarach i terenach górniczych 1PG i 3PG,
 - b) przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 2PU i 3PU z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych,
 - c) na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 3PU oraz obszarze i terenie górniczym 2PG obiektów towarzyszących przedsięwzięciom zlokalizowanym na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU lub obszarze i terenie górniczym 1PG niezwiązanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na tych terenach;
- 4) zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 5, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-6MN oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-5MNU;
- 5) zakazy pkt 3 i 4 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów; składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów; zakaz nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarach i terenach górniczych 1PG-3PG,
 - b) przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 2PU i 3PU;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §17 pkt 5;
- 10) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 4,
 - c) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na urządzenia melioracji wodnych nakazuje się dokonanie ich odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 11) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:

- a) budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 10 lit. c,
- b) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w wyznaczonych na rysunku planu granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4 lit a.

§ 11. Wymogów w zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się – w obszarze nie występują obiekty wymagające ochrony.

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

§ 13. 1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w §9, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 5,
 - c) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, wiaty i zadaszenia – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określają łącznie:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy, strefy zieleni, granice zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną; obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 5) dla lokalizacji budynków na działkach budowlanych obejmujących obszar i teren górniczy 3PG stosuje się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU.

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

3. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

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

5. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połączi, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku; nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku nie stanowiącymi jego głównej bryły.

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

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

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-6MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-5MNU, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) oznaczono na rysunku planu granice obszarów górniczych, granice terenów górniczych oraz udokumentowane złoża kopalin; zasady zagospodarowania obszarów i terenów górniczych 1PG-3PG zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów; nie wyznacza się w udokumentowanych złożach kopalin filarów ochronnych;
- 3) w obszarze nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 17,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew, z wyjątkiem drzew owocowych;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 4 dotyczą czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w, oznaczonych na rysunku planu, granicach zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zakazuje się wznoszenia, z zastrzeżeniem pkt 7, w odległości od osi gazociągu wysokiego ciśnienia (gazociągu Ø150 o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa relacji Srebrna – Płock wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.):
 - a) 35,0 m – budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) 25,0 m – obiektów zakładów przemysłowych,
 - c) 20,0 m – budynków mieszkalnych, parkingów dla samochodów,
 - d) 15,0 m – budynków niemieszkalnych takich jak budynki gospodarcze lub garaże, przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej mającej bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
 - e) 10,0 m – napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 30,0 kV do 110,0 kV, stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15,0 kV,
 - f) 5,0 m – przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 1,0 kV do 30,0 kV, stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV,
 - g) 2,0 m – napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 1,0 kV;
- 7) zakazy pkt 6 lit. d-g nie dotyczą skrzyżowań gazociągu z sieciami infrastruktury technicznej; warunki realizacji sieci na skrzyżowaniu z gazociągiem określają przepisy odrębne dotyczące budownictwa;
- 8) posadowienie obiektów budowlanych w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalin, oznaczonych na rysunku planu, musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z niekontrolowanymi nasypami.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

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

- 1) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP – projektowany odcinek północnej obwodnicy Płocka,

b) teren ulicy zbiorczej 1KDZ – drogę powiatową 6905W (ul. Witolda Zglenickiego),

c) teren ulicy lokalnej 1KDL – drogę gminną 291312W;

2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny:

a) dróg publicznych: teren ulicy zbiorczej 1KDZ, tereny ulic lokalnych 1KDL-3KDL, tereny ulic dojazdowych 1KDD-9KDD,

b) dróg wewnętrznych 1KDW-11KDW;

3) rozbudowę układu drogowego; parametry dróg, ulic i dróg wewnętrznych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

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

1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;

2) dla klientów usług – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal;

3) dla pracowników – 1 na 6 zatrudnionych na zmianie.

3. Nakazuje się urządzić na każde 10 miejsc postojowych dla samochodów minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów.

4. Przy wyliczaniu ilości miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 2 i 3 obowiązuje zaokrąglenie „w górę”.

5. Przy określaniu miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakazuje się dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowoprojektowaną.

6. 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.

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

§ 17. 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) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów działek budowlanych; wymogu nie stosuje się do istniejących sieci w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia oraz dla ich przebudowy lub wymiany w istniejącym przebiegu,

c) urządzenia liniowe nadziemne i podziemne uzbrojenia terenów lokalizowane na terenach dróg publicznych muszą być realizowane z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) rozbudowę sieci wodociągowej,

b) powiązanie sieci wodociągowej z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,

c) zaopatrzenie w wodę do spożycia, na cele socjalno-bytowe, cele produkcyjne oraz cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się wykorzystanie na cele produkcyjne, gospodarcze i przeciwpożarowe wód ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,

- e) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
 - f) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) powiązanie sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym poprzez kanały lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków w Maszewie, położonej poza obszarem,
 - d) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych grawitacyjnych – 150 mm; tłocznych lub ciśnieniowych – 50 mm,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - f) odprowadzanie ścieków oczyszczonych w indywidualnych oczyszczalniach ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami lub ponowne wykorzystanie dla potrzeb technologicznych,
 - g) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. b i d:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej, lub
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic – do ziemi – na nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzania do niej wód opadowych i roztopowych z dróg i ulic oraz wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych; minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 150 mm; powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) możliwość budowy sieci cieplnej w oparciu o sieć ciepłą zlokalizowaną na terenie Płocka,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
 - c) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
 - z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w tym ciepła wnętrza Ziemi, lub
 - z sieci cieplnej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) możliwość rozbudowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
 - c) powiązanie sieci gazowej z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,

- d) zaopatrzenie w gaz:
- z sieci gazowej, lub
 - ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych; zbiorniki nadziemne muszą być lokalizowane w odległości od granicy frontowej działki budowlanej nie mniejszej niż budynki na tej działce, lub
 - według rozwiązań indywidualnych,
- e) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafki gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy; w pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV, oznaczone na rysunku planu, oraz poprzez linie lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii lub urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
 - b) ustala się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami §20,
 - c) zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-6MN oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-5MNU zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o poziomej osi obrotu łopat wirnika turbiny o mocy przekraczającej 1 kW;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) dostęp do przewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- a) rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-6MN oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-5MNU dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

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

§ 19. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 20. W zakresie **rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**:

- 1) granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną lub energię hydrotermalną ustala się linie rozgraniczające terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 1PU-10PU oraz obszarów i terenów górniczych 1PG-3PG;
- 2) zakazuje się budowy:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW poza terenami, o których mowa w pkt 1,
 - b) urządzeń powodujących ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów poza granicami działki budowlanej, na której są zlokalizowane; uciążliwość tych urządzeń musi się zamykać w granicach tej działki budowlanej;
- 3) granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zachowaniem wymogów pkt 2 lit. b, są linie rozgraniczające terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 1PU-10PU oraz obszarów i terenów górniczych 1PG-3PG.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN-6MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi lokalizowane w lokalach w budynkach mieszkalnych; powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,

- b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 10,5 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 7,0 m,
 - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 70% szerokości frontu działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 20,0 m,
 - b) pozostałych: 12,0 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45°; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45° lub dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dachów dwuspadowych: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - dachów czterospadowych i wielospadowych: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) pozostałych budynków: prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4;
- 12) na terenie 6MN, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie 6MN w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 3) na terenach 1MN-3MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7;
- 4) na terenie 6MN w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;
- 5) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 900 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek: 23,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18.

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

§ 22.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU-5MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na terenie 3MNU dojścia i dojazdy do terenów 2PU, 3PU i 1PG, na terenach 4MNU i 5MNU dojścia i dojazdy do terenu 3PU,
 - b) sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU lub obszarów i terenów górniczych PG.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
 - b) pozostałych: 5,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych: 70% szerokości frontu działki budowlanej,
- b) pozostałych: 20,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45° lub dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenach 3MNU-5MNU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 3) na terenie 2MNU obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7;
- 4) na terenie 3MNU w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;
- 5) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50°-130°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

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

§ 23. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU-10PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obszary i tereny górnicze,
 - b) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną lub energię hydrotermalną; zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 3,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenach 1PU-4PU i 6PU: 4,
 - b) na terenach 5PU, 7PU-10PU: 7;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach 1PU-4PU i 6PU: 16,0 m,
 - b) na terenach 5PU, 7PU-10PU: 25,0 m;
- 7) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: dowolne;
- 9) możliwość zachowania zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu z ewentualnym wykorzystaniem do celów gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 10) na terenach 2PU i 3PU, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) eksploatację kopalni nakazuje się prowadzić, z zachowaniem następujących wymogów:
 - a) granica obszaru górniczego nie może być zlokalizowana w odległości mniejszej niż:
 - 6,0 m w stosunku od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do terenów dróg publicznych oraz terenu drogi wewnętrznej 11KDW wyznaczonych w planie,
 - 10,0 m w stosunku do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych i innych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) kąt nachylenia skarp nie może być większy niż:
 - 45° w złożu suchym,
 - 30° w złożu zawodnionym,
 - c) miejsce do serwisowania pojazdów zakładu górniczego musi posiadać uszczelnioną nawierzchnię i być wyposażone w urządzenia do oczyszczania ścieków z substancji ropopochodnych;
- 3) lokalizacja obiektów zakładu górniczego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa;
- 4) po zakończeniu eksploatacji nakazuje się przeprowadzenie rekultywacji w sposób umożliwiający realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lub

ust. 1 pkt 2 lit. b lub przeprowadzenie eksploatacji w kierunku wodnym z jednoczesnym zwiększeniem izolacji czwartorzędowego poziomu wodonośnego;

- 5) na terenach 2PU-7PU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 6) na terenach 1PU i 4PU obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7;
- 7) na terenach 2PU, 3PU, 5PU i 6PU w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;
- 8) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50°-130°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2, lub z terenów dróg publicznych poprzez tereny 3MNU-5MNU lub z terenu 11KDW;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

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

§ 24. 1. Dla obszarów i terenów górniczych, oznaczonych symbolami 1PG-3PG, ustala się przeznaczenie:

- 1) do zakończenia eksploatacji złoża: obszary i tereny górnicze;
- 2) po zakończeniu eksploatacji złoża:
 - a) dla terenów 1PG i 3PG:
 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną lub energię hydrothermalną; zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW,
 - zbiorniki wodne,
 - b) dla terenu 2PG: teren drogi publicznej – teren ulicy lokalnej.

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

- 1) dla terenów 1PG-3PG do zakończenia eksploatacji złoża:
 - a) lokalizacja obiektów zakładu górniczego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) dla terenów 1PG i 3PG po zakończeniu eksploatacji złoża:
- a) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - c) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 3,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - na terenie 1PG: 4,
 - na terenie 3PG: 7,
 - f) maksymalna wysokość budynków:
 - na terenie 1PG: 16,0 m,
 - na terenie 3PG: 25,0 m,
 - g) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°,
 - h) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: dowolne;
 - i) na terenie 1PG, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym,
 - zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dla terenu 2PG po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje zagospodarowanie jako terenu ulicy lokalnej:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu: od 2,0 m do 2,1 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) obowiązuje prowadzenie eksploatacji złóż, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa;
- 3) obiekty zakładu górniczego lokalizować w granicach obszaru górniczego;
- 4) nakazuje się przeprowadzenie rekultywacji w sposób umożliwiający realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 2;
- 5) na terenie 1PG w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 6) na terenach 1PG-3PG w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;
- 7) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50°-130°.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub z terenów dróg publicznych poprzez tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) lub teren 3MNU;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18.

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

§ 25. 1. Układ komunikacyjny obszaru tworzą tereny dróg publicznych: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP), teren ulicy zbiorczej (1KDZ), tereny ulic lokalnych (1KDL-3KDL), tereny ulic dojazdowych (1KDD-9KDD) oraz tereny dróg wewnętrznych (1KDW-11KDW).

2. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem **1KDGP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 0,0 m do 61,6 m,
 - b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy lub dwujezdniowy,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) nakazuje się budowę obustronnych dróg rowerowych,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie,
 - f) zakazuje się obsługi komunikacyjnej przyległych działek budowlanych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
 - a) na terenie 1KDGP w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
 - b) na terenie 1KDGP obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7,
 - c) na terenie 1KDGP w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8,
 - d) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

3. Dla terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

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

- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 0,8 m do 22,9 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek budowlanych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

4. Dla terenów ulic lokalnych oznaczonych symbolami **1KDL-3KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulice lokalne;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu:
 - 1KDL – od 1,2 m do 12,2 m,
 - 2KDL – od 15,0 m do 38,1 m,
 - 3KDL – od 12,9 m do 38,1 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
 - a) na terenach 1KDL i 3KDL w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
 - b) na terenach 1KDL i 2KDL obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7,
 - c) na terenie 1KDL-3KDL w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8,
 - d) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

5. Dla terenów ulic dojazdowych oznaczonych symbolami **1KDD-9KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulice dojazdowe;

- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: w obszarze zgodna z rysunkiem planu:
 - 1KDD, 3KDD – 10,0 m,
 - 2KDD, 4KDD – 12,0 m,
 - 5KDD – od 3,0 m do 25,1 m,
 - 6KDD – od 12,0 m do 26,8 m,
 - 7KDD – od 18,0 m do 27,3 m,
 - 8KDD – od 11,3 m do 24,0 m,
 - 9KDD – od 16,0 m do 31,1 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- a) na terenie 9KDD w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
 - b) na terenach 1KDD, 2KDD, 5KDD i 6KDD obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7,
 - c) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.
6. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW-11KDW** ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** drogi wewnętrzne;
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu:
 - 1KDW, 2KDW, 5KDW-7KDW – od 8,0 m do 18,0 m,
 - 3KDW, 8KDW i 9KDW – od 8,0 m do 16,0 m,
 - 4KDW – od 8,0 m do 17,0 m,
 - 10KDW – od 8,0 m do 12,0 m,
 - 11KDW – od 3,0 m do 9,6 m,
 - b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- a) na terenach 10KDW i 11KDW w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
 - b) na terenach 1KDW, 4KDW i 7KDW obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7,
 - c) na terenie 10KDW w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8,
 - d) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
 - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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



ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NOWA BIAŁA

RYSunEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia grudnia 2017 r.

7.181.09.03.2.4

7.181.09.03.4.2

7.181.09.03.4.4

7.181.09.03.2.2

7.181.09.08.4.2

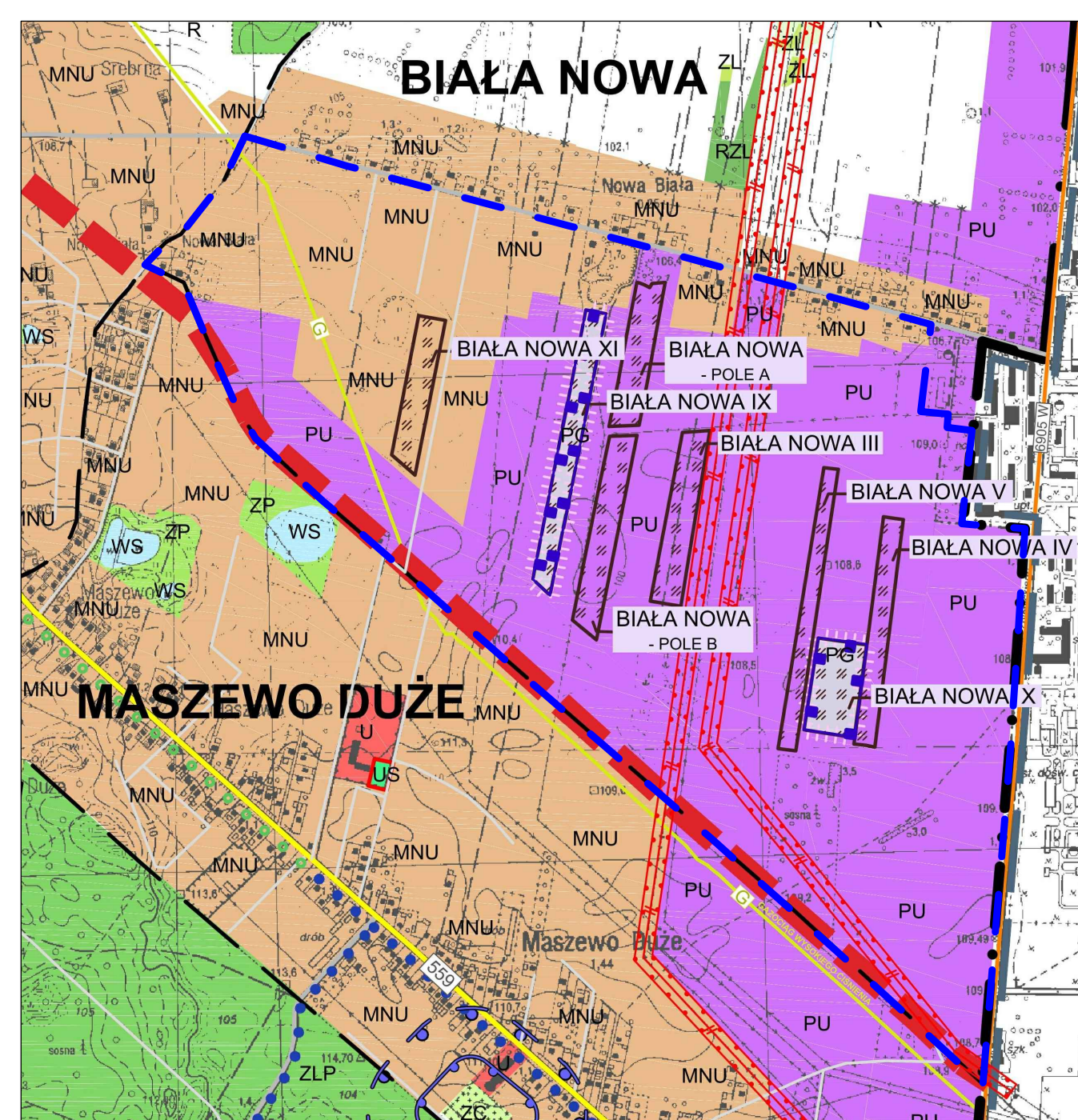
7.181.09.08.4.4

7.181.09.13.2.2

7.181.09.13.2.2

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEMPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN)
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG (MNU)
 - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG (PU)
 - OBSZARY I TERENY GÓRNICZE (PG)
 - TERENY DRÓGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO (KDGP)
 - TEREN ULICY ZBIORCZEJ (KDZ)
 - TERENY ULIC LOKALNYCH (KDL)
 - TERENY ULIC DOJAZDOWYCH (KDD)
 - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH (KDW)
 - GRANICE STREF BEZPIECZEŃSTWA NAPIĘTYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH (LN 15 kV)
 - GRANICE ZASIĘGU OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA (LN 110 kV)
 - GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI / GRANICE TERENÓW POKSPLATACYJNYCH ORAZ EKSPLOATACJI KOPALIN
 - STREFA ZIELENI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE DOTYCZĄCE OBSZARÓW USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH / NAZWY OBSZARÓW GÓRNICZYCH (Biała Nowa II)
 - GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICE GMINY STARA BIAŁA
 - GRANICE OBRĘBU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
 - NAPIĘTYCH LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV (LN 15 kV)
 - NAPIĘTYCH LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV (LN 110 kV)
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - KANAL TŁOCZNY (K)
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN / NAZWY ZŁOŻ
 - ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE

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



- OZNACZENIA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - OZNACZENIA STUDIUM PODZIAŁU ADMINISTRACYJNEGO
 - GRANICE GMINY STARA BIAŁA
 - GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
 - GRANICE POWATU
 - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG (MNU)
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U)
 - TERENY SPORTU I REKREACJI (US)
 - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG (PU)
 - TERENY OBSZARÓW TERENÓW GÓRNICZYCH (PG)
 - TERENY ROLNICZE (R)
 - TERENY ROLNICZE DO ZALEBENIA (RZL)
 - LASY PAŃSTWOWE / POZOSTAŁE (ZLP ZL)
 - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (ZP)
 - TERENY CMENTARZY CYNOWNYCH (ZC)
 - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (WS)
 - STREFA OCHRONY SAMOTARZA OD CMENTARZA
 - GRANICE I NAZWY OBSZARÓW GÓRNICZYCH
 - GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN / NAZWY ZŁOŻA
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA
 - DRÓGI WODNE
 - DRÓGI POWATOWE
 - DRÓGI GMINNE
 - DRÓGI INNE
 - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA DROGA ROWEROWA
 - NAPIĘTYCH LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA (LN 110 kV)
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NOWA BIAŁA

Przewodniczący Rady Gminy Stara Biała

RYSunEK PLANU

INTEHPROJEKT

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. Andrzej Fertel, uprawniony do sporządzania map na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o geodezji inżynierskiej i kartograficznej

WSPÓŁPRACOWNIK: mgr inż. Paweł Krawiec, uprawniony do sporządzania map na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o geodezji inżynierskiej i kartograficznej

DATA: GRUDZIEŃ 2017 | SKALA: 1:2 000

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i planu sytuacyjnego z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu piłcockiego oraz powiatu miasto Piłcocko.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stara Biała

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planów dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała złożone w dniach od 9 grudnia 2015 r. do 31 stycznia 2016 r.										
1.	21.12.2015 r.	Uczestnicy zebrania wiejskiego (28 osób)	Stwierdzenie braku akceptacji zapisów planu w zakresie „możliwości prowadzenia działalności szkodliwej i uciążliwej dla okolicznych mieszkańców i stwarzającej potencjalne zagrożenie dla zdrowia i komfortu życia na pobliskich terenach”. Stwierdzenie, iż otrzymywanie energii z biomasy jest działalnością zblizoną do kompostowni. Wniosek (żądanie) o: 1) przywrócenie terenów zielonych oznaczonych na obowiązującym planie symbolem ZE na terenach 2PU i 4PU w projekcie zmiany planu oraz wyznaczenie dla tych terenów nieprzekraczalnego terminu na rekultywację poprzez zalesienie; 2) zmianę przeznaczenia dla terenów 1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); 3) wprowadzenie zakazu dla terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami PU: „ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco	Obszar objęty zmianą planów	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, obszary i tereny górnicze. §10 pkt 5 „zakaz lokalizacji: a) przedsięwzięć z zakresu odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów, b) składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów. §23 ust. 1 pkt 2 lit. b oraz §24 ust.1 pkt 2 lit. a tiret drugie „... lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW.	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Ad.1 i 4. Wyznaczono strefę zieleni o głębokości od 50 do 80 m na terenach PU i PG w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej w zasięgu terenów ZE w obowiązującym planie. Nie wyznaczono terminu rekultywacji terenów górniczych – zagadnienie uregulowane odrębnymi przepisami. Ad.2. Zmieniono przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 3MNU na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Utrzymano przeznaczenie terenów 1MNU, 2MNU i 4MNU na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Ad.3. Wprowadzono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), dla których ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla części terenów PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze

			<p>oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów szczególnych oraz zakaz usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku” lub na zmianę zapisu w projekcie zmiany planów w §23. 1. poprzez usunięcie zapisu: „...lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW” i wprowadzenie zapisu: ”zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych”;</p> <p>4) przywrócenie dla terenu 1PG terenów zielonych oznaczonych w obowiązującym planie symbolem ZE oraz wyznaczenie dla tych terenów nieprzekraczalnego terminu na rekultywację poprzez zalesienie;</p> <p>5) zmianę zapisu w projekcie zmiany planów w §24.1. poprzez usunięcie zapisu „...lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW,” i wprowadzenie zapisu: ”zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych”;</p> <p>6) zmianę zapisów w §10 – „zakazanie takich form aktywności, które są szkodliwe i przykre ze względu na swoje skutki a nie nazwę”;</p> <p>7) ustalenie zakazu prowadzenia działalności mogącej potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Stwierdzenie, że aktualne zapisy w projekcie zmiany planów „nie idą za dobrem mieszkańców..., działają na szkodę mieszkańców i mają na względzie tylko interesy lokalnych/ potencjalnych przedsiębiorców”.</p>							<p>znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. Wykluczono możliwość wytwarzania energii z biomasy oraz zakazano budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW.</p> <p>Ad.5. Wykluczono możliwość wytwarzania energii z biomasy oraz zakazano budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW.</p> <p>Ad.6. Utrzymano zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej oraz składowisk odpadów. Dla terenów PU w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami.</p> <p>Ad.7. Wprowadzono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), dla których ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla części terenów PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p>
2.	22.12. 2015 r.	Mariusz Sidwa	<p>Stwierdzenie braku akceptacji zapisów planu w zakresie „możliwości prowadzenia działalności szkodliwej i uciążliwej dla okolicznych mieszkańców i stwarzającej potencjalne zagrożenie dla zdrowia i komfortu życia na pobliskich terenach”. Stwierdzenie, iż otrzymywanie energii z biomasy jest działalnością zbliżoną do kompostowni. Wniosek (żądanie) o:</p> <p>1) przywrócenie terenów zielonych oznaczonych na obowiązującym planie symbolem ZE na terenach 2PU, 4PU i 1PG w Projekcie zmiany planu oraz wyznaczenie dla tych terenów nieprzekraczalnego</p>	Obszar objęty zmianą planów	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, obszary i tereny górnicze §10 pkt 5 „zakaz lokalizacji:</p> <p>a) przedsięwzięć z zakresu odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów,</p> <p>b) składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów.</p> <p>§23 ust. 1 pkt 2 lit. b oraz</p>	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	–	<p>Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.</p>	<p>Ad.1. Wyznaczono strefę zieleni o głębokości od 50 do 80 m na terenach PU i PG w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej w zasięgu terenów ZE w obowiązującym planie. Nie wyznaczono terminu rekultywacji – zagadnienie uregulowane odrębnymi przepisami.</p> <p>Ad.2. Utrzymano przeznaczenie terenów 2MNU i 4MNU na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.</p> <p>Ad.3. Zmieniono przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 3MNU na teren</p>

		<p>terminu na rekultywację poprzez zalesienie;</p> <p>2) zmianę przeznaczenia dla terenów 2MNU i 4MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</p> <p>3) zmianę przeznaczenia części terenu 3MNU na 3MN i ZE – zgodnie z załącznikiem graficznym;</p> <p>4) wprowadzenie zakazu dla terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami PU: „ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów szczególnych oraz zakaz usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku” lub na zmianę zapisu w projekcie zmiany planów w §23. 1. poprzez usunięcie zapisu: „...lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW” i wprowadzenie zapisu: ”zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych”;</p> <p>5) przywrócenie na pozostałej części terenu oznaczonego symbolem 1PG terenów zielonych oznaczonych w obowiązującym planie symbolu ZE oraz wyznaczenie dla tych terenów nieprzekraczalnego terminu na rekultywację poprzez zalesienie;</p> <p>6) zmianę zapisu w projekcie zmiany planów w §24.1. poprzez usunięcie zapisu „...lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW,” i wprowadzenie zapisu: ”zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych”;</p> <p>7) zmianę zapisów w §10 – „zakazanie takich form aktywności, które są szkodliwe i przykre ze względu na swoje skutki a nie nazwę”;</p> <p>8) ustalenie zakazu prowadzenia działalności mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Stwierdzenie, że aktualne zapisy w projekcie zmiany planów „nie idą za dobrem mieszkańców..., działają na szkodę mieszkańców i mają na względzie tylko interesy lokalnych/ potencjalnych przedsiębiorców”.</p>	<p>§24 ust.1 pkt 2 lit. a tiret drugie „ ... lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW.</p>					<p>zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Ad.4. Wprowadzono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), dla których ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla części terenów PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. Wykluczono możliwość wytwarzania energii z biomasy oraz zakazano budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW.</p> <p>Ad.5. Nie wprowadzono strefy zieleni na pozostałej części terenu 1PG poza strefę zieleni wyznaczoną na głębokości od 50 do 80 m od terenów zabudowy mieszkaniowej. Nie wyznaczono terminu rekultywacji – zagadnienie uregulowane odrębnymi przepisami.</p> <p>Ad.6. Wykluczono możliwość wytwarzania energii z biomasy oraz zakazano budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW.</p> <p>Ad.7. Utrzymano zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej oraz składowisk odpadów. Dla terenów PU w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami.</p> <p>Ad.8. Wprowadzono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), dla których ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla części terenów PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

										mieszkańciewej jednorodzinnej i usług zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała złożone w dniach od 10 sierpnia 2016 r. do 26 września 2016 r.										
3.	26.09.2016 r.	„STALMECH” Bogumił Książakowski	Prośba o: 1) zmianę zapisu w §9 pkt 4 lit. b i c – nieograniczanie materiałów z jakich mają być wykonywane budynki oraz ich kolorystyka dla terenów 5PU, 3PU; 2) dopisanie w §10 pkt 3 lit. a, wśród terenów których nie dotyczy wymieniony tam zakaz, terenu 3PU; 3) zmianę zapisu w §16 ust. 2 pkt 3 – zmniejszenie wymaganej liczby miejsc do parkowania na 1 na sześciu pracowników; 4) zmianę zapisu w §16 ust. 3: zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów do 1 miejsca na 10 miejsc postojowych dla samochodów; 5) Wykreślenie w §17 pkt 2 lit. d słów „artykułów żywnościowych oraz farmaceutycznych”; 6) wyłączenia z ograniczenia zawartego w §17 pkt 7 lit. b terenów 3PU i 5PU; 7) zmianę w §23 ust. 2 pkt 2: dopisanie, iż ustalenie nie dotyczy terenów 3PU i 5PU; 8) zwiększenie w §23 ust. 2 pkt 3 dla terenów 3PU i 5PU wartości maksymalnej intensywności zabudowy do 3,0; 9) zmianę w §23 ust. 2 pkt 4: dopisanie, iż ustalenie nie dotyczy terenów 3PU i 5PU; 10) zwiększenie w §23 ust. 2 pkt 5 lit. a i pkt 6 lit. a liczby kondygnacji do 7, a maksymalnej wysokości budynków do 25 m; 11) wyłączenie z obowiązku zawartego w §23 ust. 2 pkt 7 terenów 3PU i 5PU; 12) przesunięcie linii rozgraniczającej tereny 3PU i 5PU o ok. 100m w kierunku północnym (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi); Informacja, że jeśli zostanie uwzględniona pierwsza uwaga (zmiany w §9 pkt 4 lit. b i c), to nie wnosi się uwag do zapisów §23 ust. 2 pkt 9.	Obr. Biała Nowa, dz. nr ewid. 186/1, 186/2, 186/3, 186/4; obszar objęty zmianą planów, w szczególności tereny 5PU oraz 3PU	Wszystkie ustalenia projektu Planu, w szczególności oraz dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (3PU,5PU): 1) §9 pkt. 4 lit. b i c: ustalono zamkniętą listę materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów i elewacji, które można stosować przy realizacji budynków; 2) §10 pkt 3 lit. a: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; „zakaz nie dotyczy przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarze i terenie górnym 3PG”; 3) §16 ust. 2 pkt 3: ustalano obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż: „dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie”; 4) §16 ust. 3: nakaz urzędnika na każde 4 miejsca postojowe dla samochodów minimum 1 miejsca postojowego dla rowerów; 5) §17 pkt 2 lit. d: w zakresie zaopatrzenia w wodę na cele produkcyjne, budowę indywidualnych ujęć wód dopuszczono wyłącznie na potrzeby produkcji artykułów żywnościowych oraz	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Uwzględniono od ad.3 do ad.6, oraz ad.8, ad.11 i ad.12. Ad. 1. Dla wszystkich terenów PU i PG ograniczono wymogi w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych oraz kolorystki budynków. Ad. 2. Dokonano zmiany przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 3PU a 5PU (teren 5PU został powiększony kosztem terenu 3PU). Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy powiększonego terenu 5PU. Zakaz został utrzymany (w ograniczonym zakresie) na terenie 3PU w części nie włączonej do terenu 5PU (w północnej części działek, w pasie od 155 do 215 m). Ad.7. Zwiększono wartość maksymalnego stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej do 0,7. Ustalenie „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu”, zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest obowiązkowym ustaleniem planu miejscowego. Ad. 9. Zmniejszono na terenach PU wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 15%. Ustalenie „minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest obowiązkowym ustaleniem planu miejscowego. Utrzymanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni

				<p>farmaceutycznych;</p> <p>6) §17 pkt 7 lit. b: ustalono w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną sposób powiązania sieci obszaru z układem zewnętrznym „poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV i 110 kV, oznaczona na rysunku planu, oraz poprzez przewody zlokalizowane w drodze gminnej 291312W, drodze powiatowej 6905W oraz terenach graniczących z obszarem”;</p> <p>7) §23 ust. 2 pkt 2: „maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6”;</p> <p>8) §23 ust. 2 pkt 3: maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;</p> <p>9) §23 ust. 2 pkt 4: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%”;</p> <p>10) §23 ust. 2 pkt 5 lit. a: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4; §23 ust. 2 pkt 6 lit. a: maksymalna wysokość budynków: 16,0 m;</p> <p>11) §23 ust. 2 pkt 7: „szerokość elewacji frontowej budynków nieprzekraczająca 70% szerokości frontowej działki budowlanej”;</p> <p>12) Wskazana linia rozgraniczająca przebiega w odległości ok. od 260 do 287 m od północnej granicy projektu Planu;</p> <p>13) §23 ust. 2 pkt 9: ustalono dla terenów PU materiały wykończeniowe i kolorystykę budynków jako zgodną z ustaleniami ogólnymi (por. wyjaśnienie</p>				<p>działki budowlanej ma na celu umożliwienie zagospodarowania części wód opadowych na terenie działki oraz zmniejszenia wpływu inwestycji na środowisko.</p> <p>Ad. 10. Ustalono dla terenów 5PU, 7PU-10P maksymalną liczbę kondygnacji 7. oraz maksymalną wysokość budynków 25,0 m. Dla terenu 3PU (w nowym, zmniejszonym zasięgu) wymienione parametry pozostawiono bez zmian, odpowiednio 4 kondygnacje i 16,0 m.</p> <p>Odnosnie informacji zawartej na końcu uwagi: uwzględniono uwzględniając uwagę zawartą w punkcie nr 1.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

					w punkcie nr 1).					
4.	26.09.2016 r.	TRANS-KOP s.c. Sławomir Sulkowski Sylwester Sulkowski	Zakwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie Planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko. Sprzeciw wobec/zakwestionowanie: 1) ustaleń określonych w §10 pkt 3, 5 i 6; prośba o wymienienie dodatkowo terenów 2PU, 3PU oraz 1PG i 2PG wśród terenów na których nie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz wśród terenów, na których nie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów. Zwrócenie uwagi na nierówne traktowanie przedsiębiorców wykonujących usługi z zakresu zbierania, transportu i odzysku odpadów w obszarze objętym projektem Planu; 2) ustaleń §23 pkt 1, mówiącego o przeznaczeniu terenu, z uwzględnieniem wykluczenia możliwości lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej. Informacja, że „hałas mierzony jest w odniesieniu do tła, którym z racji lokalizacji spółki TRANS-KOP jest PKN ORLEN S.A.”; 3) ustaleń §23 ust. 2 pkt 5, 6 i 11 w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych na poziomie 4, maksymalnej wysokości budynków na poziomie 16 m oraz nakazu wprowadzenia nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym i zakazu lokalizacji budynków; 4) zapisu §23 ust. 3 pkt 1 lit. c nakazującego urządzenie miejsca do serwisowania pojazdów zakładu górniczego o uszczelnionej nawierzchni z zastosowaniem urządzeń do oczyszczania ścieków z substancji ropopochodnych. Informacja o posiadanej w pobliżu – na dz. nr 39 – bazie sprzętowej; 5) zapisu §24 ust. 1 pkt 2 lit. b ustalającego dla terenu 2PG przeznaczenia terenu drogi publicznej – terenu ulicy lokalnej; 6) zapisu §24 ust. 2 pkt 9 ustalającego dla terenu 1PG nakazu wprowadzenia nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym i zakazu lokalizacji budynków. Informacja, że tereny po wykonaniu rekultywacji będą wykorzystywane rolniczo;	Obr. Biała Nowa, dz. nr ewid. 37/2, 38/6, 39, 40/6, 40/9	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (3PU), obszary i tereny górnicze (1PG), teren ulicy lokalnej (3KDL), udokumentowane złoża kopalni (Biała Nowa III, Biała Nowa IX). W ustaleniach ogólnych ustalono: 1a) §10 pkt 3: zawarto zakazy z zakresu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem na których terenach zakaz nie obowiązuje (5PU-10PU oraz 3PG); 1b) §10 pkt 5: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów; składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 6PU-10PU”; 1c) §10 pkt 6: „uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny” W ustaleniach szczegółowych dla terenów PU lub terenów PG ustalono: 2) §23 pkt 1: ustalono przeznaczenie terenów PU: „tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku”; 3a) §23 ust. 2 pkt 5:	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Ad. 1. Uwzględniono częściowo. Z obowiązywania zakazów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wyłączono teren 1PG oraz większość terenu 3PU (dokonano zmiany przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 3PU a 5PU – teren 5PU został powiększony kosztem terenu 3PU. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy powiększonego terenu 5PU. Zakaz został utrzymany w ograniczonym zakresie na terenie 3PU w części nie włączonej do terenu 5PU (w północnej części działek, w pasie od 155 do 215 m)) oraz na terenie 2PG – dla terenów tych dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w ramach obiektów towarzyszących przedsięwzięciom zlokalizowanym na terenie 5PU lub obszarze i terenie górniczym 1PG niezwiązanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na wymienionych terenach. Ponad powyższe, tereny 2PU oraz 3PU (w nowym, mniejszym zasięgu) wyłączono z obowiązywania zakazu lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych. Odnosnie lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów, z zakazu zwolniono dodatkowo tereny 3PU (w zasięgu terenu włączonego do 5PU) oraz 1PG-3PG dla lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów oraz tereny 2PU i 3PU (w nowym, mniejszym zasięgu) dla lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych,

		<p>7) zapisów §21 ust. 8 (ustalono, że uwaga dotyczy §23 ust. 8), §24 ust. 8, ustalających dla terenów PU i PG stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na poziomie maksymalnym 30%;</p> <p>8) ewentualnego wzrostu podatków lokalnych w wyniku zmiany przeznaczenia z rolnego – dotyczy terenu 3PU. Spółka nie przewiduje prowadzenia na terenie 3PU działalności magazynowo-usługowej. Informacja, że spółka TRANS-KOP:</p> <p>1) na działce nr 39 posiada budynek socjalno-biurowy, halę warsztatowo-magazynową i inne budynki i budowle przynależne, na działce nr 40/9 wydobywane są kopaliny, na działkach nr 40/6, 40/9 prowadzona jest rekultywacja;</p> <p>2) posiadane zrekultywowane tereny oraz tereny nieprzeznaczone pod gospodarkę odpadami, wykorzystuje rolniczo;</p> <p>3) celem ochrony środowiska, zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadów i dla komfortu pracowników, wykonała nasadzenia drzew w części działki nr 39 (w rejonie terenu 4MNU) oraz 37/2 w północnej części;</p> <p>4) uzyskała stosowane zezwolenia na przetwarzanie i zbieranie odpadów, a wydanie decyzji przez Starostę Płockiego było poprzedzone uzgodnieniami z Wójtem Gminy Stara Biała;</p> <p>Ponad powyższe podane zostały inne, dodatkowe informacje o działalności firmy, w tym o profilu działalności, liczbie pracowników i wysokości odprowadzanych w latach 2015-2016 do gminy Stara Biała podatków i opłat lokalnych.</p> <p>Informacja, iż pozostawienie w projekcie Planu kwestionowanych wyżej ustaleń, uniemożliwi Spółce prowadzenie dotychczasowej działalności, skutkiem czego będzie prawdopodobnie: likwidacja działalności, zwolnienia pracowników oraz roszczenia odszkodowawcze wobec gminy Stara Biała.</p> <p>Wniosek o zmiany w projekcie Planu z uwzględnieniem prowadzonej przez TRANS-KOP działalności gospodarczej, ustaleń pomiędzy Spółką a Wójtem Gminy a Starostą Płockim przy wydawaniu ww. decyzji oraz pozostałych ww. uwag.</p>	<p>maksymalna liczba kondygnacji budynków na terenach 1PU-6PU: 4; na terenach 7PU-10PU: 6;</p> <p>3b) §23 ust. 2 pkt 6: maksymalna wysokość budynków na terenach 1PU-6PU: 16,0 m; na terenach 7PU-10PU: 25,0 m;</p> <p>3c) §23 ust. 2 pkt 11: nakaz wprowadzenia nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym oraz zakaz lokalizacji budynków w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenach 2PU i 3PU;</p> <p>4) §23 ust. 3 pkt 1 lit. c: w granicach terenu górniczego urządzić miejsce do serwisowania pojazdów zakładu górniczego o uszczelnionej nawierzchni z zastosowaniem urządzeń do oczyszczania ścieków z substancji ropopochodnych;</p> <p>5) dla wszystkich terenów PG ustalono przeznaczenie do zakończenia eksploatacji złoża „obszary i tereny górnicze” oraz przeznaczenie po zakończeniu eksploatacji złoża; dla terenu 2PG, zgodnie z §24 ust. 1 pkt 2 lit. b ustalono przeznaczenie po zakończeniu eksploatacji złoża jako teren drogi publicznej – teren ulicy lokalnej;</p> <p>6) §24 ust. 2 pkt 9: nakaz wprowadzenia nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym oraz zakaz lokalizacji budynków w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie 1PG;</p> <p>7) §23 ust. 8, §24 ust. 8: ustalenie dla terenów PU i PG stawki stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty</p>				<p>z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywanych.</p> <p>Utrzymano zapis §10 pkt 6 (§10 pkt 7 wg aktualnej numeracji). Nie dopuszczono lokalizacji zakładów, których działalność powodowałaby niedotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu – wymagałaby ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.</p> <p>Ad. 2. Nie wprowadzono zmian. W przypadku dopuszczenia lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej, konieczne byłoby określenie kwalifikacji terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu. Jeśli nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których tereny lokalizacji podlegają ochronie akustycznej, nie wskazuje się ochrony akustycznej terenu. Wprowadzenie obiektów chronionych akustycznie stanowiłoby istotne ograniczenie dla prowadzenia działalności na terenie.</p> <p>Ad. 3. Uwzględniono częściowo. Działki 37/2, 38/6, 39, 40/6 w części północnej (w pasie od 190 do 210 m) pozostawiono w terenie 3PU, dla którego utrzymano ustalone parametry zabudowy. Pozostałe części działek objęto zasięgiem terenu 5PU, dla którego ustalono maksymalną wysokość budynków 25,0 m oraz maksymalną liczbę kondygnacji 7. Utrzymanie niższych wskaźników na terenie 3PU oraz zachowanie nakazu wprowadzenia nasadzeń służy ograniczeniu oddziaływania obiektów na tereny z zabudową mieszkaniową.</p> <p>Ad. 4. Uwzględniono. Usunięto wymóg dotyczący lokalizacji miejsca do serwisowania pojazdów.</p> <p>Ad. 5. Nie wprowadzono zmian. Ustalone przeznaczenie „tereny drogi publicznej – teren ulicy lokalnej” zacznie obowiązywać dopiero w momencie zakończenia eksploatacji złoża, w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na możliwość wykorzystania terenu na potrzeby eksploatacji. Przeznaczenie terenu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

				<p>w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30%;</p> <p>8) Projekt Planu nie reguluje kwestii podatków lokalnych.</p>					<p>2PG, po zakończeniu eksploatacji złoza, na teren drogi wynika z obowiązku zapewnienia minimalnych parametrów dla drogi lokalnej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, ciągłości planistycznej względem ustaleń obowiązującego planu oraz potrzeb komunikacyjnych terenów PU i PG. Przebieg terenu drogi w znacznej mierze stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego planu i wykorzystuje wydzielone już pod ten cel działki.</p> <p>Ad. 6. Nie wprowadzono zmian. Utrzymano ustalenia w zakresie wyznaczonej strefy zieleni izolacyjnej. Ustalenie służy ograniczeniu oddziaływania obiektów na tereny z zabudową mieszkaniową.</p> <p>Ad. 7. Nie wprowadzono zmian. Ustalenie stanowi obowiązkowy zakres ustaleń planu. Opłata od wzrostu wartości stanowi dochód własny Gminy. Pobierana jest wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości, dla której nastąpił wzrost wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu, w okresie do 5 lat od wejścia w życie planu.</p> <p>Ad.8. Nie wprowadzono zmian. Ustalenia projektu Planu nie mają bezpośredniego wpływu na wysokość podatków lokalnych. Według obowiązującego stanu prawnego wysokość podatków od nieruchomości uzależniona jest od faktycznego sposobu użytkowania. Przyjęte rozwiązania projektu Planu stanowią kontynuację rozwiązań obowiązującego planu miejscowego w zakresie rozwoju terenów produkcyjnych, składowych i magazynowych na północ od projektowanego przebiegu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP.</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

5.	26.09.2016 r.	Zakład Transportowo-Budowlany Włodzimierz Sulkowski	<p>Sprzeciw wobec ustaleń projektu Planu w zakresie zapisów dotyczących zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (§10 pkt 3 lit. a) oraz z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów (§10 pkt 5). Prośba o wymienienie w ww. zapisach wśród terenów na których nie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz wśród terenów, na których nie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania dodatkowo terenu 3PU.</p> <p>Informacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> o profilu działalności firmy (prace budowlane, transport oraz przetwarzanie odpadów) oraz o posiadanych decyzjach w zakresie przetwarzania odpadów (odzysku) oraz zbierania odpadów, wydanych przez Starostę Płockiego; o dotychczasowej działalności w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów podlegała uzgodnieniom-opiniowaniu z Urzędem Gminy; że, pozbawienie lub ograniczenie możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności spowoduje utratę dochodów firmy; że firma płaci regularnie wysokie podatki do budżetu Gminy oraz zatrudnia pracowników z terenu Gminy; o planowanym dalszym rozwoju firmy, braku chęci do ograniczania jej działalności. 	Obr. Biała Nowa, dz. nr ewid. 39	<p>Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (3PU). W ustaleniach ogólnych ustalono:</p> <p>1a) §10 pkt 3: zawarto zakazy z zakresu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem na których terenach zakaz nie obowiązuje (5PU-10PU oraz 3PG);</p> <p>1b) §10 pkt 5: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów; składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 6PU-10PU”.</p>	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Uwzględniono częściowo. Dokonano zmiany przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 3PU a 5PU (teren 5PU został powiększony kosztem terenu 3PU). Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów nie dotyczy powiększonego terenu 5PU. Zakaz został utrzymany (w ograniczonym zakresie) na terenie 3PU w części nie włączonej do terenu 5PU (w północnej części działki, w pasie ok. 210 m). Zakazy na terenie 3PU (w nowym, mniejszym zasięgu) nie dotyczą lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko takich jak obiektów towarzyszących przedsięwzięciom zlokalizowanym na terenie 5PU oraz obszarze i terenie górnym 1PG niezwiązanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na wymienionych terenach oraz przedsięwzięć z zakresu zbierania, przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych.
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała złożone w dniach od 15 marca 2017 r. do 28 kwietnia 2017 r.										
6.	05.04.2017 r.	Renata Rybicka	<p>Wniosek o przeznaczenie terenu oznaczonego jako 6MN (działka nr 44/8) na teren zielony (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym - teren oznaczony symbolem ZE).</p> <p>Informacja, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> na wskazanym obszarze prowadzone było wydobywanie kopalni oraz teren jako teren poeksploatacyjny powinien zostać zrehabilitowany poprzez zalesienie, zbieżne z powyższym stanowisko wyrazili mieszkańcy wsi Nowa Biała w piśmie z dnia 14.12.2015 r. 	Obr. Biała Nowa, dz. nr ewid. 44/8, teren 6MN	Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 6MN ustalono przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz przeznaczenie dopuszczalne na usługi lokalizowane w lokalach w budynkach mieszkalnych (przy czym powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni	-	Nieuwzględniona.	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Nie uwzględniono. Utrzymano projektowane przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren został objęty granicami obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji/granicami terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni. Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z nasypaniami.

					określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa). Wzdłuż linii rozgraniczającej oddzielającej przedmiotowy teren 6MN od terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonego symbolem 2PU wyznaczono strefę zieleni o szerokości 20 m. Dla strefy tej nakazano wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym oraz zakazano lokalizacji budynków. Oznaczono granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji/granice terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni – obejmują one cały teren 6MN.					
7.	05.04.2017 r.	Renata Rybicka	Wniosek o rozszerzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska na tereny oznaczone symbolami od 5PU do 10PU. Informacja że powyższe stanowisko zbieżne jest ze stanowiskiem wyrażonym przez mieszkańców wsi Nowa Biała w piśmie z dnia 14.12.2015 r., tj. wnioskiem aby „(...) w centrum osiedla domów jednorodzinnych, nie było możliwości prowadzenia działalności mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”.	Obr. Biała Nowa, tereny od 5PU do 10PU	Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolami od 5PU do 10PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.	-	Nieuwzględniona.	-	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Ustalony zakres dopuszczonych lub zakazanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stanowi kompromis wypracowany w ramach rozpatrzenia uwag złożonych w ramach dwóch pierwszych wyłożeń projektu do publicznego wglądu. Wprowadzono ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowych zgodnie z ustaleniami §10 w zakresie zasad ochrony środowiska. Obszar przewidywany jest do rozwoju funkcji przemysłowych. Inwestorzy zobowiązani są do zachowania standardów jakości środowiska zgodnie z wymogami przepisów prawa z zakresu ochrony środowiska.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stara Biała

z dnia.....2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Gminy Stara Biała rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

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

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

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

Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w *Zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała*, które należą do zadań gminy, są:

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

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP), teren ulicy zbiorczej (KDZ), tereny ulic lokalnych (KDL) oraz tereny ulic dojazdowych (KDD), a także niebędące drogami publicznymi tereny dróg wewnętrznych (KDW). Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji należących do zadań własnych gminy obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane drogi publiczne oraz urządzenie tych dróg wraz z oświetleniem, z wyjątkiem dróg publicznych realizowanych w ramach terenu ulicy zbiorczej (1KDZ) i terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP). Teren ulicy zbiorczej (1KDZ) stanowi fragment ul. W. Zglenickiego zaliczonej do dróg powiatowych (nr 6905W), zaś teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP) stanowi projektowany północny odcinek obwodnicy Płocka, który ma zostać zaliczony do kategorii dróg wojewódzkich. Realizacja dróg wewnętrznych (KDW) nie stanowi zadania własnego gminy i tym samym nie będzie obciążała jej budżetu.

Obowiązek rozbudowy układu komunikacyjnego oraz rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej częściowo stanowi kontynuację ustaleń zawartych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała – uchwała Nr 189/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-składowych we wsi Nowa

Biała gmina Stara Biała – uchwała Nr 89/X/99 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 28 października 1999 r.).

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, innych niż sieć wodociągowa i kanalizacyjna, w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki (m.in. budowa stacji transformatorowych, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych), będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

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

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

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

§ 3. Zasady finansowania

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

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

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

Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 231/XXIX/14 z dnia 10 kwietnia 2014 r. przystąpiła do sporządzenia *zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała* (zwanej dalej Planem lub zmianą planów). W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt zmiany planów wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych” uchwalenia zmiany planów miejscowych.

Obszar objęty Planem jest w niewielkim stopniu zabudowany. W obszarze opracowania dominującą funkcją zagospodarowania terenu jest funkcja produkcyjna, składowa, usługowa oraz tereny eksploatacyjne, w mniejszym stopniu funkcja mieszkaniowa. Zabudowa i tereny eksploatacyjne towarzyszą terenom wykorzystywanym rolniczo. W obszarze obowiązują dwa plany miejscowe: *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała*, uchwalony uchwałą Nr 189/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. oraz *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-składowych we wsi Nowa Biała gmina Stara Biała*, uchwalony uchwałą Nr 89/X/99 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 28 października 1999 r. Obszar objęty Planem w obowiązujących planach przeznaczony został głównie na teren o funkcji produkcyjno-składowej, tereny produkcyjno-składowe i usługowe, tereny eksploatacji kruszywa, składowe i usługowe, a także na tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zieleni jako uzupełnienie struktury ekologicznej, które powstaną po eksploatacji kruszywa, tereny lasów, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych, tereny rolne oraz tereny dróg. Przystąpienie do sporządzenia zmiany ww. planów miejscowych podyktowane było przede wszystkim potrzebą dostosowania formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, uwzględnienia dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym oraz w celu dostosowania polityki przestrzennej w nich zawartych do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Stara Biała.

Procedura sporządzenia zmiany planów została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, poz. 1566 i poz. 1999). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W Planie utrzymano charakter poszczególnych części obszaru terenów o charakterze produkcyjno-składowych, usługowych i eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Skorygowano nieco zasięg terenów kosztem terenów sąsiednich – w zachodniej części Planu na korzyść terenów o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym, we wschodniej części Planu na korzyść terenów o charakterze produkcyjno-składowym, usługowym i eksploatacji kopalni. Tereny przeznaczone pod zielen i lasy ograniczone zostały do strefy zieleni wyznaczonej na styku terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz obszarów i terenów górniczych. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację kierunków rozwoju określonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., oraz z wniosków i uwag wnoszonych przez właścicieli nieruchomości w obszarze i inwestorów. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

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

Dla obszaru objętego Planem w Studium wskazano przeznaczenie terenów:

- 1)tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU);
- 2)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU);
- 3)tereny obszarów i terenów górniczych (PG).

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

1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług lokalizowanych w lokalach w budynkach mieszkalnych. Powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;

2)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce; oraz z przeznaczeniem dopuszczalnym na wybranych terenach na dojścia i dojazdy do terenów 2PU, 3PU i 1PG oraz sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU lub obszarów i terenów górniczych PG;

3)tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), z przeznaczeniem na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz przeznaczeniem dopuszczalnym na obszary i tereny górnicze oraz tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną lub energię hydrotermalną; zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW;

4)obszary i tereny górnicze (PG), z przeznaczeniem na obszary i tereny górnicze do zakończenia eksploatacji złoża, a po zakończeniu eksploatacji dla terenów 1PG i 3PG – tereny obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług (z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska), tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną lub energię hydrotermalną (zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW) lub zbiorniki wodne, dla terenu 2PG – teren drogi publicznej – teren ulicy lokalnej;

5)tereny dróg publicznych:

- a)teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP),
- b)teren ulicy zbiorczej (KDZ),
- c)tereny ulic lokalnych (KDL),
- d)tereny ulic dojazdowych (KDD);
- 6)tereny dróg wewnętrznych (KDW).

Przeznaczenie terenów w Planie zgodne jest z przeznaczeniem wskazanym w Studium oraz zawartymi w Studium wytycznymi określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozdział 3.7. w Tomie III, Dziale 3).

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

1) zaprojektowane zostały ponadlokalne i lokalne układy drogowe dla obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania;

2) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji i inwestycji w ramach ustalonego w Planie przeznaczenia i przeznaczenia dopuszczalnego;

4) wyznaczone zostały granice zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz 110 kV;

5) ustalono ograniczenia lokalizacji obiektów, które mogłyby być źródłem uciążliwości dla poszczególnych komponentów środowiska.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt *zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała* nie narusza ustaleń Studium.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 29 maja 2014 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała i sołtysa wsi Nowa Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do 27 czerwca 2014 r. W odpowiedzi na ogłoszenie w wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęło 8 wniosków, które następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stara Biała.

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

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

1) możliwości składania uwag do projektu zmiany planów oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 31 stycznia 2016 r. jako końcowy termin ich składania;

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planów rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 16 grudnia 2015 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 16 grudnia 2015 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Gminy, główny projektant Planu oraz zainteresowani mieszkańcy. Wśród poruszanych tematów dominował temat wprowadzonych przekształceń w możliwościach zagospodarowania terenów, w szczególności potencjalnych uciążliwości funkcji produkcyjnych i usługowych dla zabudowy mieszkaniowej.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęło 5 uwag. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała zarządzeniem nr 15.2016 z dnia 11 lutego 2016 r. rozpatrzył uwagi do projektu Planu. 3 uwagi zostały uwzględnione w całości, 2 uwzględniono częściowo. W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie Planu dokonano zmian, które dotyczyły: wyznaczenia stref zieleni, zmiany przeznaczenia jednego z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), wprowadzenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla wybranych terenów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), ustalenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać

na środowisko nie tylko na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale także na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, wykluczenia możliwości wytwarzania energii z biomasy oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW oraz skorygowania zasięgu terenu 3MNU (aktualny numer) kosztem 2PU.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu Planu oraz jego wyłożeniem do publicznego wglądu.

W wyniku ponowionej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Następnie Wójt Gminy Stara Biała dnia 2 sierpnia 2016 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała i sołtysa wsi Nowa Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 26 września 2016 r. jako końcowy termin ich składania;

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 7 września 2016 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 7 września 2016 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Gminy, główny projektant Planu oraz zainteresowani mieszkańcy i przedsiębiorcy. Wśród poruszanych tematów dominował wątek wprowadzonych przekształceń w możliwościach zagospodarowania terenów, w szczególności ustanowienia ograniczeń z zakresu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU oraz obszarów i terenów górniczych PG, w sposób uniemożliwiający funkcjonowanie i rozwój działalności gospodarczych już na tych terenach prowadzonych.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęły 3 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała zarządzeniem nr 80.2016 z dnia 17 października 2016 r. rozpatrzył uwagi do projektu Planu. Wszystkie 3 uwagi uwzględniono częściowo. W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie Planu dokonano zmian, które dotyczyły: zmiany przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 3PU i 5PU (teren 5PU został powiększony kosztem terenu 3PU); ustalenia dla wybranych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU oraz obszarów i terenów górniczych PG wyłączeń z zakazów z zakresu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, z uwzględnieniem działalności gospodarczych już zlokalizowanych na tych terenach; zmiany wybranych ustaleń z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU oraz obszarów i terenów górniczych PG; korekty ustaleń w zakresie minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz miejsc postojowych dla rowerów; uwzględnienia w ustaleniach dotyczących powiązań systemów infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ewentualnych powiązań poprzez nowe przewody, kable i linie.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu Planu oraz jego wyłożeniem do publicznego wglądu.

W wyniku ponowionej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Następnie Wójt Gminy Stara Biała dnia 7 marca 2017 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała i sołtysa wsi Nowa Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 28 kwietnia 2017 r. jako końcowy termin ich składania;

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 5 kwietnia 2017 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 5 kwietnia 2016 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Gminy oraz główny projektant Planu.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęły 3 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała zarządzeniem Nr 39.2017 z dnia 15 maja 2017 r. rozpatrzył uwagi do projektu Planu. Jedna z uwag została uwzględniona w całości (nie powodując potrzeby wprowadzenia zmian do projektu Planu), dwie uwagi nie zostały uwzględnione.

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.

Uchwałą Nr 214/XXIV/17 z dnia 21 września 2017 r. Rada Gminy Stara Biała uchwaliła *zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała*.

Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym nr LEX-I.4131.274.2017.JF z dnia 20 października 2017 r. stwierdził nieważność uchwały Nr 214/XXIV/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 21 września 2017 r. w zakresie ustaleń: „części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 3PG” oraz „części graficznej, w zakresie, w jakim umożliwi lokalizację budynków w ramach strefy zieleni, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 6MN, 2PU i 3PU”. Rada Gminy Stara Biała nie złożyła skargi do sądu administracyjnego na ww. rozstrzygnięcie nadzorcze. Ww. rozstrzygnięcie nadzorcze stało się prawomocne w dniu 23 listopada 2017 r. Rada Gminy Stara Biała zdecydowała o wprowadzeniu zmian do projektu Planu w celu doprowadzenia do jego zgodności z przepisami prawnymi w zakresie wskazanym w ww. rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody. Wójt Gminy Stara Biała ponowił czynności określone w art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - wprowadził w projekcie Planu korekty w zakresie:

1) ustalenia warunków lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze jako określanych łącznie przez: wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy, strefy zieleni, granice zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska (ustalenie w części tekstowej: §13 ust. 1 pkt 3). Doprecyzowano definicję nieprzekraczalnej linii zabudowy zawartą w §5 ust. 1 pkt 4. Na rysunku planu skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6MN poprzez usunięcie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w strefie zieleni;

2) stosowania dla lokalizacji budynków na działkach budowlanych obejmujących obszar i teren górniczy 3PG nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU (ustalenie w części tekstowej: §13 ust. 1 pkt 5). Nie wyznaczono dla ww. obszaru i terenu górniczego 3PG odrębnej linii zabudowy. Ww. obszar i teren górniczy 3PG zlokalizowany jest w obszarze działek budowlanych przeznaczonych w pozostałych częściach na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU. Ustalenia planu dla ww. terenu 3PG przewidują, po zakończeniu eksploatacji, możliwość zagospodarowania terenu na takie same cele i na takich samych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jak okalającego go ze wszystkich stron ww. terenu 5PU. Teren 3PG wraz z terenem (lub jego częścią) 5PU mogą wchodzić w skład tej samej działki budowlanej.

Wprowadzone korekty doprowadziły do jednoznaczności ustaleń i spójności części graficznej z częścią opisową planu. Stwierdzono, iż wprowadzone korekty mają charakter porządkowy i nie wprowadzają zmian w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. W związku z powyższym uznano za zbędne ponawianie pozostałych czynności, o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Wójt Gminy Stara Biała przedstawił skorygowany projekt planu do uchwalenia Radzie Gminy Stara Biała.

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

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

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

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

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

a)ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,

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

c)zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy: urządzeń infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarach i terenach górniczych 1PG i 3PG; przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 2PU i 3PU z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych; obiektów towarzyszących przedsięwzięciom zlokalizowanym na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU lub obszarze i terenie górniczym 1PG niezwiązanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na tych terenach na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 3PU oraz obszarze i terenie górniczym 2PG,

d)zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-6MN) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MNU-5MNU), zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,

e)zakazu lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów, zakaz nie dotyczy: przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarach i terenach górniczych 1PG-3PG oraz przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 2PU i 3PU,

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

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

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie na tereny zabudowy większości obszaru objętego Planem, jako obszaru sąsiadującego bezpośrednio z Płockiem i podlegającego intensywnym przekształceniom i procesom urbanizacyjnym o dogodnym dostępie do terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej; w szczególności przeznaczenia na funkcje produkcyjne, magazynowo-składowe, usługowe i eksploatacji terenów, które częściowo są już zagospodarowane w ten sposób oraz sąsiadują z terenami o takim przeznaczeniu, przede wszystkim z obszaru Płocka;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną; uwzględnieniu części uwag mieszkańców oraz przedsiębiorców do projektu Planu wyłożonego do publicznego wglądu;

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

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

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

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

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 ogłoszenia w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała i sołtysa wsi Nowa Biała oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,

b) udostępnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu w dniach od 9 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 16 grudnia 2015 r.,

d) umożliwienie składania uwag i wniosków,

e) uwzględnieniu części uwag i skorygowaniu projektu Planu,

f) ponowne udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 10 sierpnia 2016 r. do 9 września 2016 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,

g) ponowne przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 7 września 2016 r.,

h) ponowne umożliwienie składania uwag,

i) uwzględnienie części uwag i skorygowanie projektu Planu,

j) ponowne udostępnienie projektu planu wraz z prognozą do wglądu w dniach od 15 marca 2017 r. do 13 kwietnia 2017 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,

k) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 5 kwietnia 2017 r.,

l) ponowne umożliwienie składania uwag,

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

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

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

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

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

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

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

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny przewidywane do intensyfikacji zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują tereny częściowo już zurbanizowane, najbliższe przystanki publicznego transportu zbiorowego położone są w odległości ok. 500 m (w miejscowości Mańkowo) od zachodniej granicy Planu, oraz są gęsto rozmieszczone w ciągu ul. Zglenickiego, częściowo wyznaczającej wschodnią granicę Planu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, nakaz budowy obustronnych dróg rowerowych w ramach terenu IKDGP, a także obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla rowerów;

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

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

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

Nr 228/XXIX/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

Analiza wskazuje między innymi na konieczność aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium. Niniejsze wskazuje na potrzebę zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-składowych we wsi Nowa Biała, gmina Stara Biała*, uchwalonego uchwałą Nr 89/X/99 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 28 października 1999 r., dla którego, mimo zgodności z *ówcześnie obowiązującym Studium*, stwierdzono szereg niezgodności z obowiązującymi przepisami. Dla *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała* uchwalonego uchwałą Nr 189/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. stwierdzono zaś częściową zgodność z *ówcześnie obowiązującym Studium* oraz występowanie pojedynczych niezgodności z obowiązującymi przepisami.

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym planem zadania, które będą generowały wydatki, dotyczą wykupu gruntów pod drogi publiczne (ok. 1 960 760 zł), a następnie ich urządzenia (ok. 1 344 411 zł). W wyniku realizacji ustaleń Planu budżet Gminy obciążony będzie również kosztami związanymi z budową sieci infrastruktury technicznej (ok. 1 066 400 zł). Łączny koszt realizacji ustaleń przyjętych w Planie szacuje się na poziomie ok. 4 371 571 zł.

Wpływy do budżetu Gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna (ok. 526 222 zł) oraz dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości (po 5 latach roczny wzrost osiągnie ok. 1 288 313,70 zł). Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych w obszarze Gminy i osób prawnych posiadających siedzibę w obszarze Gminy, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Ustalenia Planu są podstawą to tworzenia sprzyjających warunków dla osadnictwa dla mieszkańców oraz do prowadzenia działalności gospodarczej dla inwestorów. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

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

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

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

Projekt *zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała* zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem Nr 1 do uchwały) wraz z pozostałymi załącznikami (Nr 2 i Nr 3):

- 1) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu Planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała;
 - 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- został przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Stara Biała.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.