

**Uchwała Nr 189/XXVI/06
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 25 lipca 2006 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1551 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz w związku z uchwałą Nr 137XVIII/05 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 28 kwietnia 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała

Rada Gminy Stara Biała uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nowa Biała w gminie Stara Biała zwany dalej planem, obejmujący obszar według załącznika do uchwały Nr 137XVIII/05 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 28 kwietnia 2005 r.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od południa, zachodu i północy - granice wsi,;
 - 2) od wschodu – wschodnie granice działek o numerach: 25/4, 21/2, 21/6, 29/2, 64/1 i 64/2.
- Granice te określone są na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,

3. Integralną częścią planu są:

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

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

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Biała jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia działalności lokalizacyjnej umożliwiającej wielofunkcyjny rozwój wsi z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa historyczno- kulturowego;
- 3) ustalenia dotyczące poprawy ładu przestrzennego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

§ 4. Plan ustala:

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

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie rozgraniczające dróg;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:

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

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW I OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 6. Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- MNR** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
- PU** – tereny produkcyjno-składowe i usługowe,
- PG** – tereny eksploatacji kruszywa, składowe i usługowe,
- ZE** – tereny zieleni jako uzupełnienie struktury ekologicznej, które powstaną po eksploatacji kruszywa,
- ZL** – tereny lasów,
- WS** – tereny wód powierzchniowych,
- R** – tereny rolne,
- KD** – tereny komunikacji,
- E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
- K** – tereny pompowni ścieków.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania na terenach przeznaczonych do zabudowy, a nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury technicznej, nowych obiektów budowlanych; inwestycję powinno poprzedzać wykonanie infrastruktury technicznej, względnie rozwiązań tymczasowych (indywidualnych) w przypadku odprowadzania ścieków;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MNR i MNU zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów szczególnych, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie;
- 3) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszczenie to obowiązuje wyłącznie w przypadkach, gdy rozmiary działki uniemożliwiają inny sposób lokalizacji budynków lub gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną obsługę komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego wyposażania w infrastrukturę techniczną; obowiązuje zasada – jeden budynek mieszkalny na jednej działce;
- 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej terenów i zlokalizowania na nich obiektów, obowiązują aktualne przepisy szczególne o ochronie przeciwpożarowej;

- 6) możliwość wyznaczenia podziałów geodezyjnych nie spełniających wskazanych parametrów w celu regulacji granic działek, linii rozgraniczających dróg i pod elementy infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN** plan ustala:

- 1) wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia nowoutworzonej działki 900 m², minimalna szerokość frontu działki 25 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy i terenu utwardzonego 40%, powierzchni działki,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30 %,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w najwyższym punkcie kalenicy - 10,0 m,
 - e) dla pozostałych budynków - 5 m,
 - f) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 35° - 45°,
 - g) dachy dwu- i wielospadowe, z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci,
 - h) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną,
 - i) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe; elewacje w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna; zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej;
 - l) dopuszcza się usługi związane z funkcją mieszkaniową, wbudowane w bryłę budynku; uciążliwość usługi nie może przekraczać granic lokalu,
 - m) garaże i budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub złączone z budynkiem mieszkalnym tj. stykających się z nim jedną ścianą lub jako wolnostojące; zaleca się ich sytuowanie w głębi działki i w granicy z działką sąsiednią, złączone wspólną ścianą, obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których ustanowiono obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w oparciu o przepisy szczególne.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem, **8MNU, 12MNU, 15MNU i 16MNU** plan ustala:

- 1) wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, a zabudowę zagrodową jako uzupełniającą dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany,
 - b) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych,
 - c) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia
 - d) dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających właściwe zagospodarowania działki; minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości - 1000 m²; minimalna szerokość frontu działki 30 m,
 - e) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy – 10,0 m dla budynków mieszkalnych i 6 m dla pozostałych budynków,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy i terenu utwardzonego 50%, powierzchni działki,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40 % powierzchni działki,
 - d) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych 35° - 45°,
 - e) dachy dwu i wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii,

- f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe; elewacje budynków w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem; zakaz stosowania sidingu,
- g) garaże, budynki usługowe i budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub złączone z budynkiem mieszkalnym tj. stykających się z nim jedną ścianą lub jako wolnostojące; zaleca sytuowanie ich w głębi działki i w granicy z działką sąsiednią, złączone wspólną ścianą,
- h) lokalizacja zabudowy usługowej pod warunkiem że jej oddziaływanie zewnętrzne nie będzie wykraczać poza granice działki i że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu, dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję mieszkaniową,
- i) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których ustanowiono obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w oparciu o przepisy szczególne,
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- k) zalecane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej,
- l) zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki.
- m) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzeń.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNR i 17MNR plan ustala:

- 1) wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, a usługi jako funkcję uzupełniającą dla których obowiązują:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany,
 - b) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych,
 - c) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających właściwe zagospodarowanie działki; minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości -1500 m²,
 - d) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy,
 - e) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, w ramach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
- 2) dla nowej zabudowy ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 10 m, a dla pozostałych obiektów 5 m, w najwyższym punkcie kalenic,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy (obiektów budowlanych i terenu utwardzonego) 50 % powierzchni działki,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30 % powierzchni działki,
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połąci o kącie pochylenia połąci od 20⁰ do 45⁰ dla zabudowy mieszkaniowej, oraz od 0⁰ - 45⁰ dla zabudowy gospodarczej i usługowej,
 - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
 - f) elewacje w naturalnych kolorach nie kontrastującym z otoczeniem; zakaz stosowania sidingu,
 - g) garaże budynki usługowe i budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub złączone z budynkiem mieszkalnym tj. stykających się z nim jedną ścianą lub jako wolnostojące; zaleca sytuowanie w głębi działki i w granicy z działką sąsiednią złączone dłuższą ścianą,
 - h) usługi wbudowane lub w budynkach wolnostojących lub o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
 - i) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa,
 - j) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których ustanowiono obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w oparciu o przepisy szczególne,
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- l) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznej,
- m) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **10PU i 11PU** plan ustala:

- 1) wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową i usługową, a funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany,
 - b) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w budynku wolnostojącym lub wbudowane w bryłę budynku produkcyjnego, usługowego lub połączone z tymi budynkami tj. stykających się z nimi jedną ścianą,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych nie może przekroczyć 70 %,
 - b) obowiązek zachowania minimum 20 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, przy czym nie dotyczy to urządzeń towarzyszących, w których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
 - d) dachy jednospadowe i wielospadowe oraz płaskie,
 - e) kąt pochylenia połaci dachowych $0^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
 - g) zakaz stosowania sidingu,
 - h) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych,
 - i) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających właściwe zagospodarowanie działki,
 - j) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości 2000 m²; minimalna szerokość frontu działki 30 m,
 - k) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznej,
 - l) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki;
 - m) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzeń;
- 3) na terenie 10PU ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni o szerokości 10,0 m wzdłuż wschodniej granicy terenu stanowiący strefę izolacyjną dla terenów mieszkaniowo-usługowych 12MNU.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **13PU, 18PU, 19PU, 20PU i 21PU** plan ustala:

- 1) wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową i usługową, a funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą, dla których obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych nie może przekroczyć 70 %,
 - b) obowiązek zachowania minimum 20 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, przy czym nie dotyczy to urządzeń towarzyszących, w których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
 - d) dachy jedno spadowe i wielospadowe oraz płaskie,
 - e) kąt pochylenia połaci dachowych $0^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
 - g) zakaz stosowania sidingu,
 - h) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych,

- i) dopuszcza się możliwość podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu oraz kształtu i wielkości umożliwiających właściwe zagospodarowania działki,
- j) minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości 2000 m²; minimalna szerokość frontu działki 35 m,
- k) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznej,
- l) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzeń.
- m) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których
- n) sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów szczególnych,
- o) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolem **14 PG** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny eksploatacji kruszywa naturalnego i produkcyjno-składowe;
- 2) dla eksploatacji kruszywa należy wykonać badania geologiczne określające wielkość i zasięg złoża, na podstawie których zostaną określone granice wyrobisk i wykonany raport oddziaływania na środowisko, na wydobywanie kopaliny zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 3) dla rozpoczęcia eksploatacji konieczne jest uzyskanie koncesji;
- 4) w strefie ochronnej od linii 15 kV i 110 kV, należy wszelkie działania prowadzić z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, z możliwością podziałów i łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu i właściwego zagospodarowania terenu inwestycyjnego;
- 6) tereny po zakończonej eksploatacji kruszywa i rekultywacji wyrobisk przeznaczone są dla funkcji produkcyjno-składowej;
- 7) lokalizacja obiektów kubaturowych na zrekultywowanym terenie wymaga szczegółowych badań geotechnicznych;
- 8) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZE** plan ustala:

- 1) przeznaczenie docelowe terenu jako obszar uzupełnień struktury ekologicznej, stanowiący strefę izolacyjną dla terenów mieszkaniowych, na którym obowiązuje:
 - a) dotychczasowe użytkowanie terenów,
 - b) dopuszcza się możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego, w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach, wynikających z badań geologicznych określających zasięg złoża,
 - c) tereny po zakończonej eksploatacji i rekultywacji wyrobisk należy zagospodarować w kierunku leśnym lub wodnym,
 - d) zakaz lokalizacji j zabudowy.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZL** plan ustala podstawowe przeznaczenie terenu pod zieleni leśną; zakaz podziałów i lokalizacji zabudowy.

§ 16. Tereny zielni i zabagnionego nieużytku oznaczone na rysunku planu symbolem **Z** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu. Możliwość wykorzystania terenu dla lokalizacji zbiorników wodnych.

§ 17. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9WS** przeznaczony jest dla urządzeń związanych z produkcją rolną w zabudowie zagrodowej – realizacja zbiornika wodnego w gospodarstwie rolnym.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących terenów rolnych bez prawa zabudowy;
- 2) tereny użytków rolnych, obecnie wykorzystywanych rolniczo, docelowo przeznaczony jest pod zalesienie;

- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych rowów i cieków;
- 4) możliwość budowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją wzdłuż dróg i po granicy działek.

§ 19. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **K** przeznaczony jest pod istniejącą przepompownię ścieków.

Rozdział 4

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 20. 1. Wyznacza się tereny komunikacji z przeznaczeniem podstawowym na drogi, które na rysunku planu w zależności od klas, oznaczone są symbolami:

- 1) KDG – projektowana droga krajowa
- 2) KDZ – istniejąca droga zbiorcza,
- 3) KDL – projektowana droga lokalna ,
- 4) KDD – projektowane drogi dojazdowe,
- 5) KDW – projektowane drogi wewnętrzne.

2. Dla poszczególnych klas dróg ustala się:

- 1) dla drogi klasy głównej oznaczonej symbolem 01KDG, której oś przebiega po granicy obowiązywania planu, szerokość w liniach rozgraniczających 40 m,
- 2) dla drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 02KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- 3) dla drogi klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 03KDL i 5KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- 4) dla dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 04KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się możliwość odstępstw od powyższych ustaleń uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi bądź ze względu na istniejące uwarunkowania, takie jak:

- 1) kolizje z istniejącym uzbrojeniem;
- 2) kolizje z istniejącymi obiektami budowlanymi;
- 3) kolizje z zielenią o dużych walorach przyrodniczych;
- 4) w przypadkach nieuregulowanych stanów prawnych.

4. W liniach rozgraniczających istnieje możliwość lokalizacji:

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

Rozdział 5

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- 2) źródło zaopatrzenia dla celów bytowo-gospodarczych i p.poż. stanowić będzie nadal wodociąg wiejski grupowy Kobierniki oraz wodociąg komunalny m. Płocka;
- 3) zaopatrzenie wszystkich terenów wyznaczonych w planie na cele zabudowy przewiduje się z systemów zbiorowych, w szczególności:
 - a) dla doposażenia zabudowy istniejącej na terenie wsi, w tym terenu 16MNU oraz planowanych: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN po rozbudowie sieci stosownie do potrzeb w oparciu o główny przewód wodociągowy $\varnothing 160 \div 110$ mm, istniejący w ulicy zbiorczej 02KDZ (wodociąg Kobierniki),
 - b) dla obsłużenia planowanych terenów 18PU, 19PU, 20PU, 21PU projektuje się sieć wodociągową w planowanej drodze 05KDD zasilaną z istniejącego przewodu $\varnothing 300$ mm w ul.

Zglenickiego w Płocku i istniejącego przewodu \varnothing 110 mm we wsi Maszewo Duże (wodociąg komunalny m. Płocka);

- 4) rozbudowa sieci będzie prowadzona w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) indywidualne źródła zaopatrzenia można dopuścić jedynie przejściowo bądź, gdy będzie to uzasadnione ekonomicznie z racji znacznego oddalenia posesji od głównych koncentracji zabudowy i przy zapewnieniu jakości wody według wymogów określonych przepisami;
- 6) rezerwowe źródło zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych winny stanowić zabezpieczone przed skażeniami i radioaktywnością studnie publiczne. Ich ilość i rozmieszczenie określi plan obrony cywilnej gminy.

§ 22. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) plan przewiduje realizację zorganizowanych systemów zbiorowego odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, przy czym:
 - a) tereny zabudowy przyległe do przebiegającej przez wieś drogi 02KDZ, w tym planowane tereny 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN skanalizowane będą do istniejącej przepompowni zlokalizowanej przy tej drodze na kanale prowadzącym ścieki z kierunku Starej Białej do komunalnej oczyszczalni ścieków m. Płocka położonej na terenie wsi Maszewo,
 - b) dla planowanych terenów 18PU, 19PU, 20PU i 21PU przewiduje się realizację w drodze 05KDD grawitacyjno-pompowej sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem do końcówki istniejącego kanału \varnothing 200 mm we wsi Maszewo Duże mającego połączenie z oczyszczalnią ścieków j.w.;
- 2) kanalizacją sieciową należy objąć wszystkie tereny zainwestowań istniejących oraz nowych przewidzianych w planie;
- 3) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną jako rozwiązanie tymczasowe przewiduje się szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem ścieków do punktu zlewnego, bądź oczyszczalnie przydomowe przy odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
- 4) docelowe utrzymanie rozwiązań indywidualnych można dopuścić jedynie po uzasadnieniu ekonomicznym, gdy jest to spowodowane np. znacznym oddaleniem obiektu od głównych koncentracji zabudowy. Rozwiązania te nie mogą powodować zanieczyszczenia wód powierzchniowych bądź gruntowych;
- 5) wody opadowe odprowadzane będą poprzez spływ powierzchniowy, jednakże obiekty stacji paliw, warsztatów samochodowych, parkingów itp. miejsc narażonych na zanieczyszczenie produktami ropopochodnymi, wymagają odprowadzenia do odbiornika w sposób zorganizowany, po uprzednim mechanicznym oczyszczeniu.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 2) utrzymuje się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia \varnothing 125 mm, CN 6,3 MPa relacji Srebrna – Płock, z zachowaniem strefy wybuchowości 25 m do linii zabudowy;
- 3) istnieje możliwość objęcia miejscowości siecią gazu przewodowego średniego ciśnienia, wyprowadzoną z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia w Srebrnej (gm. Stara Biała);
- 4) budowa sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni za zgodą zarządcy drogi i na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy;
- 5) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy szczegółowe;
- 6) o realizacji sieci gazowej do poszczególnych terenów decydować będą względy ekonomiczne i zainteresowanie odbiorców. Do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nie objętych programem gazyfikacji, będzie nadal stosowany gaz płynny w butlach.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, plan ustala:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, tj. linie 110 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz linie n.n.;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie nadal z linii 15 kV wyprowadzonych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV w Płocku poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz linie niskiego napięcia;
- 3) dla obsłużenia planowanej zabudowy przewiduje się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z odcinkami linii zasilających, tj. na terenie 1MNR przy drodze 02KDZ – szt. 1; na terenie 19PU przy drodze 05KDD – szt. 1 i na terenie 20PU przy drodze 05KDD – szt. 1, oraz

rozprowadzające napowietrzne lub kablowe linie elektroenergetyczne; stacje oznaczono na rysunku planu symbolem E. Ewentualne inne usytuowanie stacji nie będzie wymagało zmiany ustaleń planu;

- 4) lokalizacja linii kablowych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni;
- 5) oświetlenie uliczne na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) plan rezerwuje korytarz jako strefę oddziaływania pól elektromagnetycznych dwustronnie o szerokości od osi linii 110 kV – po 15 m. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej o charakterze chronionym; dopuszcza się lokalizację innych obiektów po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 7) modernizacja i rozbudowa linii SN, trafostacji i linii n.n. może być prowadzona w miarę narastania potrzeb, przez właściwy zakład energetyczny. Ewentualna zmiana konfiguracji linii, usunięcie kolizji, wykonanie połączeń manewrowych bądź wykonanie dodatkowych stacji transformatorowych nie będą wymagały zmiany niniejszego planu przy zachowaniu odpowiednich odległości wolnych od zabudowy, odpowiedniej powierzchni działki trafostacji i zapewnieniu bezpośredniego do niej dostępu z drogi dojazdowej;
- 8) w przypadku wystąpienia kolizji sieci energetycznych z zabudową, usunięcie tych kolizji przy realizacji zamierzenia powinno być prowadzone w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, plan ustala:

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

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami:

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

§ 27. W zakresie telekomunikacji, plan ustala:

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

Rozdział 6 Ustalenia końcowe

§ 28. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30 % .

§ 29. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc plany:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Nowa Biała działka nr 37/2 zatwierdzony uchwałą Nr 241/XXV/01 Rady Gminy Stara Biała z dnia 20 grudnia 2001r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o funkcji produkcyjno – składowej i usługowo - mieszkaniowej we wsi Nowa Biała, Gmina Stara Biała, pow. płocki, woj. mazowieckie; działki nr 29/2,30/2, 63 i 64/1 zatwierdzony uchwałą Nr 272/XXX/02 Rady Gminy Stara Biała z dnia 10 października 2002r.;
- 3) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała uchwalonego uchwałą Nr 31/V/94 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 15.grudnia 1994r. z przeznaczeniem na lokalizację wyrobiska eksploatacji złóż na działce nr 64/2 we wsi Nowa Biała;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 18/1 we wsi Nowa Biała zatwierdzony uchwałą Nr 71/VIII/99 Rady Gminy Stara Biała z dnia 29 czerwca 1999r.

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

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

RADA GMINY
w Starej Białej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
w Starej Białej
Włodzisław Kajhowski
Włodzisław Kajhowski

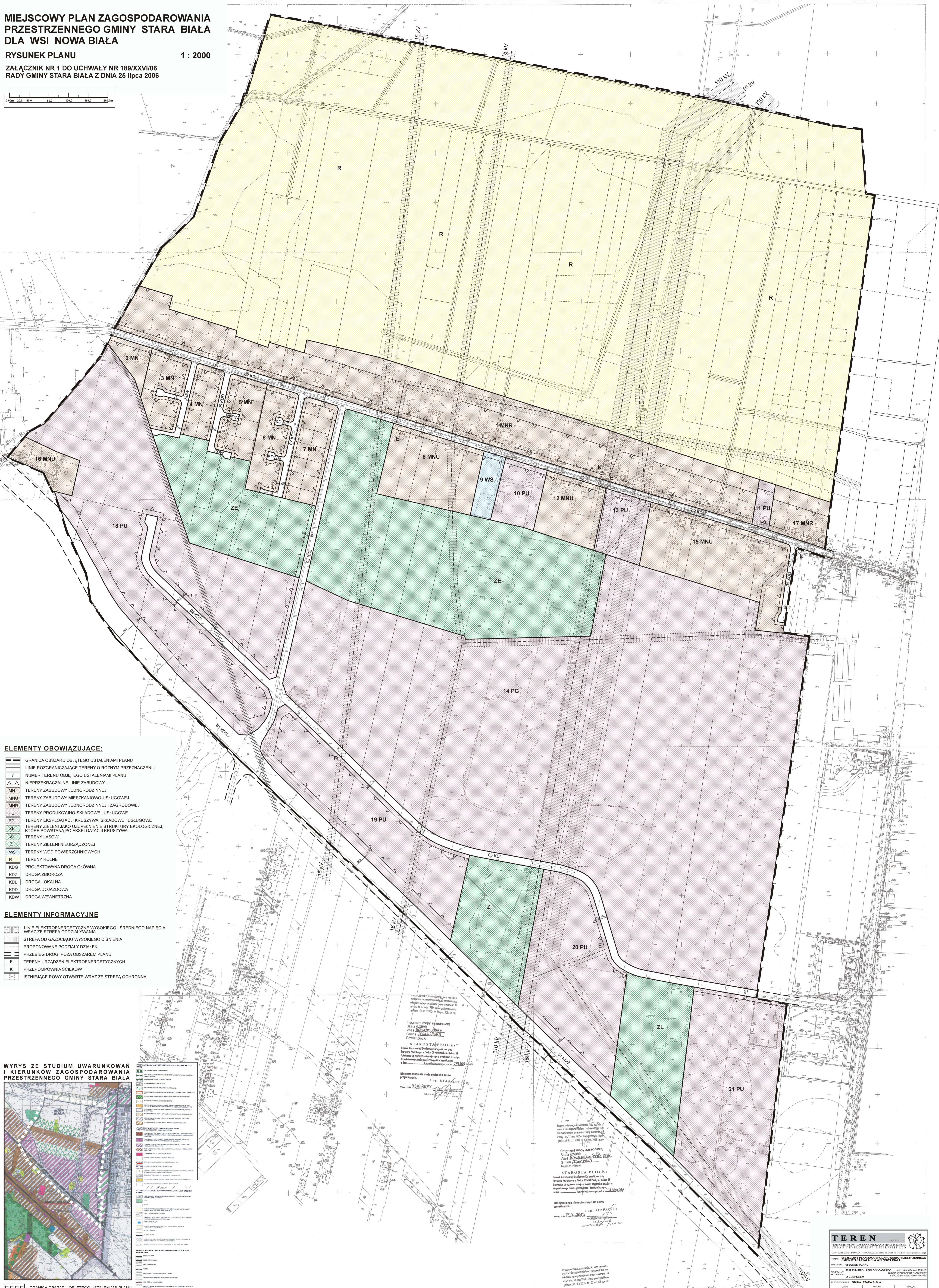
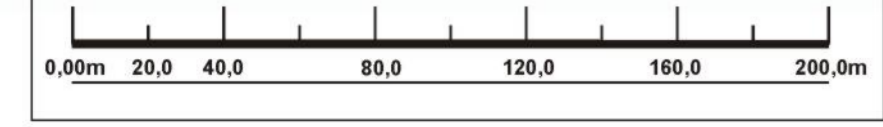
W0-PL-147
RADCA PRAWNY
mgr Henryk Jastrzębski
ADWOKAT

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA DLA WSI NOWA BIAŁA

RYSUNEK PLANU

1 : 2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 189/XXVI/06 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 lipca 2006



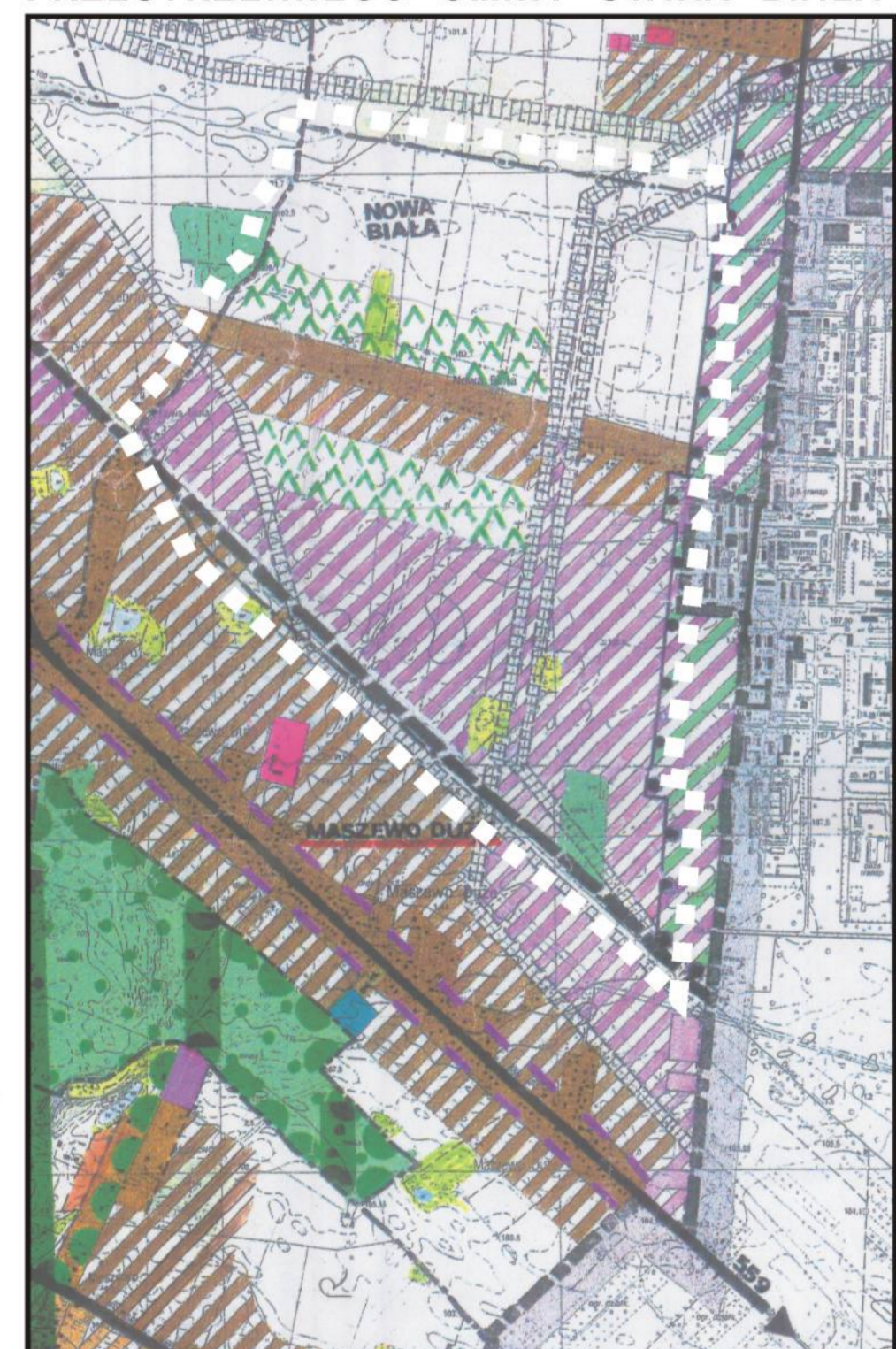
ELEMENTY OBOWIAZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NUMER TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ ZAGRODOWEJ
- TERENY PRODUKCJI, INO-SKŁADOWE I USŁUGOWE
- TERENY EKSPLOATACJI KRUSZYWA, SKŁADOWE I USŁUGOWE
- TERENY ZIELNI JAKO UZUPELNIENIE STRUKTURY EKOLOGICZNEJ, KTÓRE POWSTANĄ PO EKSPLOATACJI KRUSZYWA
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELNI NIURZĄDZONEJ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TERENY ROLNE
- PROJEKTOWANA DROGA GŁÓWNA
- DROGA ZBIORCZA
- DROGA LOKALNA
- DROGA DOJAZDOWA
- DROGA WEWNĘTRZNA

ELEMENTY INFORMACYJNE

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ ODOZALNIWYWA
- STREFA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
- PRZEŚNIEG DROGI POZA OBSZAREM PLANU
- TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
- ISTNIĄCE ROWY OTWARTE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA



Fragment mapy zasadniczej Skala 1:5000
Wzrost: 1000000
Powiat płocki

STAROŚĆ PŁOCKA
Gmina Miejska Płock, ul. 1000 Pał. 1, Białka 19
Pobrano w oparciu o dane z 2006 r. w sprawie
dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego
i planu miejscowego.

Wzrost: 1000000
Powiat płocki

Fragment mapy zasadniczej Skala 1:5000
Wzrost: 1000000
Powiat płocki

STAROŚĆ PŁOCKA
Gmina Miejska Płock, ul. 1000 Pał. 1, Białka 19
Pobrano w oparciu o dane z 2006 r. w sprawie
dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego
i planu miejscowego.

Wzrost: 1000000
Powiat płocki

TEREN WYKONANIE
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA DLA WSI NOWA BIAŁA

WYKONANIE: mgr inż. ENA KRĄKOWSKA
OPRACOWANIE: mgr inż. ENA KRĄKOWSKA
Z ZESPÓŁEM
LEGIJONÓW 2006 1:2000 1:2000