

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI MASZEWO

- PROJEKT WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU -

SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY STARA BIAŁA
Sławomir Wawrzyński

WYKONAWCA



GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WSPÓŁPRACA

mgr India Kurczyńska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Angelika Woźniak

uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, wrzesień 2015 r.

UCHWAŁA NR/...../15
RADY GMINY STARA BIAŁA
z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443) 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 (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) w związku z uchwałą Nr 230/XXIX/14 Rady Gminy Stara Biała z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo Rada Gminy Stara Biała, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego uchwałą Nr Rady Gminy Stara Biała z dnia, Rada Gminy Stara Biała uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo, zwaną dalej „planem”.

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

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

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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 zawartym 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) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru objętego planem a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 4) **przeznaczeniu** lub **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie lub przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 8) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, atyki lub dolnych krawędzi głównych połąci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 10) **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;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale 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;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 14) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów 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;
- 15) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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.

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

3. Na rysunku planu informacyjnie oznaczono:

- 1) stanowisko archeologiczne – stanowisko Nr 5 zlokalizowane na arkuszu 49-53 Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP),
- 2) granice Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN-5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1MNU-3MNU;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem: 1RMU;
- 4) teren rolniczy, oznaczony symbolem: 1R;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: 1ZP;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: 1WS;
- 7) dróg publicznych:
 - a) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem: 1KDZ,

- b) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD-5KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW-2KDW.

2. Wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów ulic dojazdowych 1KDD-5KDD.

3. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenu ulicy zbiorczej 1KDZ (fragment drogi wojewódzkiej Nr 562).

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 i 3 o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym tych terenów.

§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.

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 oraz towarzyszących im obiektów takich jak: obiekty gospodarcze, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne.

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

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

- 1) ochroną obejmuje się elementy dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) parametry nowowydzielanych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń działek lub terenów lokalizowanych od strony dróg i innych miejsc publicznych:
 - a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska. Na dachach płaskich – dowolne,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków,
 - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
 - c) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - 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,
 - d) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg i innych miejsc publicznych:

- obowiązuje lokalizacja ogrodzeń bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami terenowymi (konieczność ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę budowlaną,
 - ażurowe, co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25% powierzchni ogrodzenia,
 - zakaz stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.
- 5) wymogi w zakresie wysokości, geometrii dachów, szerokości elewacji frontowej dotyczące budynków gospodarczych i garaży stosuje się odpowiednio do wiat i zadaszeń.

§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 i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni w obszarze;
- 6) 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, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 5;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 4;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 10 lit. c;
- 10) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w **granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów 1RMU i 1KDZ.

§11. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ochronie podlega, oznaczone na rysunku planu, stanowisko archeologiczne.

2. Wszelkie działania związane z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym, jako działaniami przy zabytku, muszą być prowadzone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

3. Nakazuje się prowadzenie działań związanych z robotami ziemnymi lub zmianą charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym pod nadzorem archeologicznym lub wykonanie wyprzedzających badań archeologicznych przed przystąpieniem do tych działań. Warunki prowadzenia badań archeologicznych określają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

4. Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§12. Wymagań wynikających z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się – w obszarze planu 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;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów, przy czym rozbudowa nie może przekraczać linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

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

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

§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:**

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, podlegają tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową oraz na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie ze ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§15. W zakresie zasad i warunków w zakresie scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) w obszarze nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów 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 ponadlokalnym układem drogowym poprzez teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolami 1KDZ;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem: 1KDZ,
 - tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD-5KDD,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW-2KDW;
- 3) rozbudowę układu drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz, dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

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

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów usług – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej;
- 3) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie;

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

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

§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 modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) obowiązek, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, lokalizacji przewodów systemów infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, przy zachowaniu zakazów i ograniczeń

- zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych (1KDZ, 1KDD-5KDD), oraz na terenach dróg wewnętrznych (1KDW-2KDW), z zastrzeżeniem lit. c,
- c) w przypadku braku możliwości lokalizacji przewodów systemów infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w lit. b, dopuszcza się ich lokalizowanie pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tych terenów a liniami zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) powiązanie sieci wodociągowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w terenie drogi zbiorczej 1KDZ,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - d) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - e) na sieci muszą być zlokalizowane hydranty przeciwpożarowe,
 - f) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm;
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym lub grawitacyjno-ciśnieniowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane na terenie ulicy zbiorczej 1KDZ,
 - c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszcza się budowę nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i odprowadzanie do nich ścieków wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - e) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych – 150 mm,
 - f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane na terenie ulicy zbiorczej 1KDZ,
 - c) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej – 150 mm,
 - d) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. e:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - e) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
 - do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach dróg i ulic: do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) obowiązek zachowania istniejących w obszarze rowów i cieków; dopuszcza się ich przebudowę, w tym skanalizowanie, z zachowaniem warunków przepływu wód oraz wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - h) dopuszcza się wykorzystanie rowów i cieków jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) możliwość rozbudowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
 - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociąg zlokalizowany na terenie drogi zbiorczej 1KDZ (drogi wojewódzkiej 562),
 - d) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek,

- 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:
 - a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno - kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane na terenie drogi zbiorczej 1KDZ (drogi wojewódzkiej 562),
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - b) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy czym na terenach rolniczych (R) wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną gospodarstw rolnych,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - d) zakaz budowy elektrowni wiatrowych:
 - o poziomej osi obrotu o mocy przekraczającej 1 kW,
 - o pionowej osi obrotu o mocy przekraczającej 3 kW;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno – kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane na terenie drogi zbiorczej 1KDZ (drogi wojewódzkiej 562),
 - 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 (MN) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) 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) dopuszcza się wykorzystanie 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) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów;
- 3) zakazuje się 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.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN-5MN, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi lokalizowane:
 - a) w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
 - b) w odrębnym budynku, przy czym wielkość powierzchni zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działki budowlanej.

- 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: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
 - 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,0;
 - 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: 10,0 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
 - 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych: 7,0 m,
 - b) pozostałych: 4,0 m;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: nie przekraczająca 70% szerokości granicy frontowej działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 25,0 m,
 - b) pozostałych budynków: nieprzekraczająca 15,0 m;
 - 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25-45°,
 - 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: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) pozostałych budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic i innych miejsc publicznych – 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla części terenu 5MN w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia §11 ust. 1-4;
 - 3) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 650 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, 75°-105°;
 - 4) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych: nie mniejsza niż 6,0 m;
 - 5) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.
- 5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §17.**
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wyznaczonych w planie;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-4.

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:

- 1) dla terenów 3MN i 5MN: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 30%.

§21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU - 3MNU, ustala się przeznaczenie terenu: 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.

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: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy:
 - 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 budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,0 m,
 - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: nie przekraczająca 70% szerokości granicy frontowej działki budowlanej,
 - b) pozostałych budynków: nieprzekraczająca 20,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe 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 oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, 75°-105°,

- 4) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych: nie mniejsza niż 6,0 m;
- 5) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-4.

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 terenu zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego symbolem IRMU, ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, 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. Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi mogą być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,0;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

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 zagrodowej;
- 2) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, 75°-105°.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-4.

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 terenu rolniczego, oznaczonego symbolem 1R, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny rolnicze;

- 2) dopuszczalne:
 - a) na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m² – zabudowa zagrodowa, obiekty produkcyjne w gospodarstwach rolnych, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt,
 - b) obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód.

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

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budynków: 7,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°-45°;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu - równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) kolorystyka budynków, materiały elewacji i dachów oraz ogrodzeń działek lub terenów lokalizowanych od strony dróg i innych miejsc publicznych - 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 teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie lub dojazdami przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-4.

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 terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczalne: zbiorniki wodne, obiekty i urządzenia gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

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

- 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego o charakterze parkowym; nie mniej niż 30% powierzchni działki pozostawić niezagospodarowaną z możliwością naturalnej sukcesji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 4) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4 lit. d.

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 teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 3000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla terenów: 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, 75°-105°.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku urządzenia miejsc postojowych dla pojazdów – potrzeby nie występują.

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. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem 1WS, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczalne:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) obiekty i urządzenia gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

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

- 1) obowiązek zachowania istniejącego zbiornika wodnego; dopuszcza się zmianę jego granic, niepowodującą zmniejszenia jego powierzchni do mniej niż 3000 m²;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

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 teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc postojowych dla pojazdów – potrzeby nie występują.

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

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

§26. Dla terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem 1KDZ, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica zbiorcza;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 m,
 - d) skrzyżowanie z ulicami 2 KDD i 3 KDD,
 - e) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek nieposiadających dostępu do drogi kategorii niższej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 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%.**

§27. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-5KDD, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – ulice dojazdowe;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni:
 - na terenach 1KDD, 4KDD i 5KDD – nie mniejsza niż 3,5 m; przy zastosowaniu jedni o szerokości mniejszej niż 4,5 m obowiązuje zastosowanie mijanek umożliwiających wymijanie pojazdów,
 - na terenach 2KDD i 3KDD – nie mniejsza niż 4,5 m,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 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%.**

§28. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – drogi wewnętrzne;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 3,5 m; przy zastosowaniu jezdni o szerokości mniejszej niż 4,5 m obowiązuje zastosowanie mijanek umożliwiających wymijanie pojazdów,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 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) dla części terenu 1KDW, w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia §11,
 - b) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 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:**
 - a) dla terenu 1KDW – 30%.
 - b) dla terenu 2KDW – 30%.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§29. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo uchwalonego uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598).

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

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