

**UCHWAŁA NR . . . . .**  
**RADY GMINY STARA BIAŁA**  
**z dnia . . . . .**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla linii 400kV**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz.199 z późn. zm) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późniejszymi zmianami: Dz. U. z 2013 roku poz. 645 i 1318, z 2014 roku poz. 379), w związku z Uchwałą Nr 36/IV/15 Rady Gminy Stara Biała z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii 400kV **Rada Gminy Stara Biała** po stwierdzeniu, iż:

**§ 1.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla linii 400kV nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała

uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.**

1. **Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla linii 400kV** zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice zostały określone w uchwale 36/IV/15 Rady Gminy Stara Biała z dnia 19 marca 2015 r. oraz na rysunku planu.
2. Uchwala obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr Nr 1 do uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:
  - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2\*<sup>1</sup> do uchwały;
  - 2) 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\*<sup>1</sup> do uchwały.

**§ 3.**

**Ustalenia terminologiczne**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz.199 z późn. zm. o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

---

<sup>1</sup> Załączniki zostaną opracowane po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu

- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i cyfrowymi, wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć dominujący sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych niniejszym planem;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy nadziemnymi częściami budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię balkonów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń, wykuszy, tarasów, detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą wykroczać poza linię o więcej niż 2m;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji; jeżeli teren inwestycji obejmuje różne rodzaje terenów, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego planem terenu;
- 11) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość:
  - a) budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) budowli, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia obiektu budowlanego lub najwyższego położonego punktu konstrukcji obiektu budowlanego;
- 13) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nie przekraczającym 12°;
- 14) **objektach infrastruktury elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć budowle techniczne wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną stanowiące obiekty niezbędne do przesyłu, rozdziału i przetwarzania energii elektrycznej;
- 15) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.;
- 16) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
- 17) **wielkogabartowych obiektach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach:
  - a) płaskie o powierzchni ekspozycji większej niż - 6 m<sup>2</sup>,
  - b) trójwymiarowe o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza - 2 m,
  - c) słupy i maszty o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu przy czym powierzchni reklamowych dwustronnych nie sumuje się.
- 18) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć płaskie elementy wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach o powierzchni ekspozycji nie większej niż - 6 m<sup>2</sup>;

- 19) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
  - 20) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
  - 21) **studium** – należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### § 4.

#### Powiązanie treści ustaleń planu z rysunkiem planu

1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowaniu;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenu:
    - a) **E.1**- tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych liniowych,
    - b) **PP-E** – tereny produkcyjno-przemysłowe,
    - c) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
    - d) **R** - tereny rolnicze,
    - e) **KDZ** – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej,
    - f) **KDL** – tereny drogi publicznej klasy lokalnej,
    - g) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
    - h) **KK**– tereny transportu kolejowego;
  - 5) strefa bezpieczeństwa dla rurociągów przesyłowych,
  - 6) strefa kontrolowana dla gazociągów,
  - 7) strefa techniczna od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (pas technologiczny),
  - 8) granica terenu zamkniętego,
  - 9) strefa ochronna linii kolejowej od terenu zamkniętego.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia stanowią elementy informacyjne:
  - 1) ciek wodny;
  - 2) infrastruktura istniejąca:
    - a) linie elektroenergetyczne 110kV,
    - b) linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia,
    - c) gazociągi wysokiego ciśnienia DN 700 i 2 x DN 500,
    - d) gazociąg średniego ciśnienia DN 300, DN 150,
    - e) rurociąg naftowy nA400, nA310, nA250,
    - f) sieć wodociągowa.

## **Rozdział II** **Ogólne ustalenia Planu**

### **§ 5.**

#### **Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu**

1. Utrzymanie bądź remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów – nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
  - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
  - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
2. Ustala się możliwość odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych.
3. Tymczasowe zasady użytkowania terenów oraz obiektów określa § 22 ust 4.
4. Dla terenów, dla których ustalono zakaz lokalizacji nowych budynków nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.
5. Wydzielone działki, które są położone w terenach przeznaczonych pod zabudowę lecz nie spełniają parametrów działki budowlanej według przepisów odrębnych, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu i jako takie nie mogą być zabudowane, natomiast w połączeniu z innymi działkami mogą stanowić teren inwestycji.
6. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie w przeznaczeniu uzupełniającym - przy dochowaniu warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w Rozdziale III niniejszej Uchwały oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.
7. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne następuje zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ich ochrony.

### **§ 6.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych, a także sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości**

1. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek:
  - 1) kształtowania gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu;
  - 2) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy działek, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt. 5;
  - 3) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
  - 4) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę oraz dla ochrony drzew i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 5) zachowania ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 1) na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) istniejąca zabudowa, która narusza nieprzekraczalne linie zabudowy, ale nie powoduje zagrożenia i utrudnień w ruchu drogowym, może być utrzymana, przebudowana, odbudowana, nadbudowana, rozbudowana i remontowana. W przypadku rozbudowy ustala się zakaz zmniejszania odległości do drogi.
3. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych ustala się:
  - 1) zakazuje się realizacji wielkogabarytowych obiektów reklamowych;

- 2) dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych w formie: tablicy reklamowej, nośnika reklamowego, szyldu, banera, masztów z flagami, totemów, pylonów reklamy świetlnej lub podświetlanej, słupa ogłoszeniowego i reklamy remontowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam określonych w ust. 2 na terenach KDZ.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości od 3,0 m do 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy niej z uwzględnieniem ustaleń planu i przepisów odrębnych.
5. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

## § 7.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Ustala się podstawowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć:
  - a) obiektów i urządzeń elektroenergetycznych w tym linii 400 kV i 110 kV,
  - b) innych niż wymienione w lit. a przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego na terenie objętym planem,
  - c) w terenach PP-E,
- 2) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 3) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację **przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) tereny produkcyjno-przemysłowe [PP-E] należy traktować jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania oraz magazynowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na ich obszarze, zgodnie z wymogiem przepisów odrębnych, może być utworzona strefa przemysłowa. W granicach strefy przemysłowej stosuje się odpowiednio wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w zakresie przekraczania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wartości odniesienia;
- 5) **dla potrzeb ochrony przed hałasem**, zgodnie z przepisami odrębnymi - przyjmuje się, że w terenach zabudowy zagrodowej [RM] obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej; pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
- 6) **dla potrzeb ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym** ustala się zasady zgodnie z warunkami określonymi w § 9 ust. 2 pkt 3;
- 7) ustala się minimalizację uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania;
- 8) w celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych**:
  - a) wyposażanie obiektów tego wymagających w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
  - b) uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi oraz odprowadzenia wód z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 9) w celu **ochrony powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami** ustala się uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 10) w celu **ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami** ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii gaz, energię elektryczną, produkty ropopochodne, paliwa stałe o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii; moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie może

- przekraczać 100 kW; dopuszcza się wytwarzanie ciepła do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się usuwanie albo przemieszczanie mas ziemnych, w związku z realizacją inwestycji prowadzonych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 12) obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu umożliwiającego kontynuację dotychczasowego użytkowania;
  - 13) obowiązek utrzymania i ochrony rowów melioracyjnych oraz innych urządzeń wodnych, a także ich przebudowy i modernizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 14) w terenach przylegających do urządzeń i liniowych obiektów infrastruktury obowiązują **strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej**, mieszczące istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Zasięg oraz warunki zagospodarowania terenu objętego strefą zostały określone w § 9 ust 2, § 10 pkt 7 oraz w przepisach odrębnych;
  - 15) w celu **minimalizacji potencjalnego negatywnego oddziaływania realizacji obiektów i urządzeń elektroenergetycznych** na środowisko przyrodnicze, ludzi i krajobraz ustala się:
    - a) minimalizowanie emisji zanieczyszczeń,
    - b) ograniczenie przekształceń terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji,
    - c) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej** wymagań nie ustala się. W obszarze nie występują obiekty wymagające ochrony.

## § 9.

Ustalenia dotyczące **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy**

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych a także inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. Ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
  - 1) **ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w związku z lokalizacją w otoczeniu lotniska Płock:**
    - a) dla obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych,
    - b) dla obszaru planu w odległości do 5 km od granicy lotniska obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa;
  - 2) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych:
    - a) - o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu otaczającego terenu obowiązuje oznakowanie przeszkodowe oraz postępowanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa,
    - b) - o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu otaczającego terenu obowiązuje postępowanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa;
  - 3) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu **w związku z lokalizacją linii elektroenergetycznych:**
    - a) dla linii napowietrznych 400kV i 110kV ustala się strefę techniczną od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (pasy technologiczne), określoną na rysunku planu o szerokości:
      - 70 m dla projektowanych linii 400kV z miejscowym poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu,

- 40 m dla istniejących linii 110kV, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w pkt 3 lit. b oraz w przepisach odrębnych i normatywnych,
- b) w strefie technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - w pasie technologicznym linii napowietrznej 400 kV oraz 110kV ustala się:
  - - zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w pasie technologicznym linii napowietrznej 400kV,
  - zakaz dokonywania nasadzeń w pasie technologicznym linii napowietrznej 400 kV o docelowej wysokości powyżej 5 m,
  - zakaz dokonywania nasadzeń w pasie technologicznym linii napowietrznej 110 kV o docelowej wysokości powyżej 3 m,
- c) dla linii napowietrznych 15kV ustala się strefę techniczną od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o szerokości 15m - po 7,5m od osi linii, w której ustala się:
  - zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - zakaz dokonywania nasadzeń o docelowej wysokości powyżej 3 m,
  - w przypadku przebudowy lub skablowania linii ww. ograniczenia nie obowiązują;
- 4) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu **w związku z lokalizacją rurociągów naftowych oraz gazociągów:**
  - a) ustala się **strefy bezpieczeństwa** dla rurociągów naftowych o szerokości 45 m dla każdego rurociągu przy czym środek strefy stanowi oś rurociągu (po 22,5 m od osi), w których obowiązują ustalenia zawarte w pkt 4 lit d oraz w przepisach odrębnych i normatywnych. Na rysunku planu określono sumaryczne strefy bezpieczeństwa wynikające z lokalizacji rurociągów
  - b) ustala się **strefę kontrolowaną** dla gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości 40m, dla każdego z gazociągów DN 500 przy czym oś strefy stanowi oś gazociągu (po 20 m od osi) oraz o szerokości 8 m dla gazociągu DN 700 przy czym oś strefy stanowi oś gazociągu (po 4 m od osi) w której obowiązują ustalenia zawarte w pkt 4 lit d oraz w przepisach odrębnych i normatywnych. Na rysunku planu określono sumaryczną strefę kontrolowaną wynikającą z lokalizacji gazociągów
  - c) ustala się **strefę kontrolowaną** dla gazociągów średniego ciśnienia DN 300 oraz DN 150 o szerokości 40m, dla każdego z gazociągów przy czym oś strefy stanowi oś gazociągu (po 20 m od osi) ,w której obowiązują ustalenia zawarte w pkt 4 lit d oraz w przepisach odrębnych i normatywnych. Na rysunku planu określono sumaryczną strefę kontrolowaną wynikającą z lokalizacji gazociągów,
  - d) w strefie technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określonej na rysunku planu dla rurociągów naftowych oraz gazociągu obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, budowli, miejsc parkingowych urządzenia stałych składów i magazynów.
- 5) w terenach przylegających do linii kolejowej nr 33 Kutno-Brodnica obowiązuje wyznaczona na rysunku planu **strefa ochronna linii kolejowej od terenu zamkniętego** o szerokości 10m, w której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyłączeniem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy,
  - b) dopuszczenie realizacji zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w terenach przylegających do linii kolejowej nr 33 Kutno-Brodnica, w pasie o szerokości 20 m od granicy terenu zamkniętego ustala się zasady prowadzenia robót ziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się obowiązek realizacji skrzyżowań lub zbliżeń linii elektroenergetycznych z linią kolejową nr 33 Kutno-Brodnica zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

## § 10.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Obowiązują następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń liniowych nadziemnych, naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną, powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu, regulowanych w przepisach odrębnych;
- 2) utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich remontu, przebudowy, odbudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 3) możliwość dokonania zmian w zakresie istniejących urządzeń nadziemnych, naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem;
- 4) **zaopatrzenie w wodę** dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny ze stacji wodociągowej w Proboszczewicach, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem PP-E ustala się zaopatrzenie z sieci zakładowej, minimalna średnica rur sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 mm; wymogu nie stosuje się do przyłączy i sieci wewnętrznych;
- 5) uporządkowana **gospodarka ściekowa** w oparciu o zasady:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do zakładowej sieci kanalizacji sanitarnej, względnie do sieci gminnej,
  - b) do czasu realizacji sieci gminnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zakaz budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe,
  - c) dopuszcza się realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczającym wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej,
  - d) odprowadzenie ścieków przemysłowych - do zakładowej sieci kanalizacji przemysłowej po ich podczyszczeniu do parametrów określonych w warunkach technicznych, względnie do sieci gminnej,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolem PP-E ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o system zakładowy,
  - f) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  200 mm;
- 6) **odprowadzenie wód opadowych** w oparciu o zasady:
  - a) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych dróg publicznych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy),
  - b) odprowadzenie wód opadowych - do zakładowej kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia do ich retencji i podczyszczenia, względnie do sieci lokalnej,
  - c) dopuszcza się budowę urządzeń i obiektów oczyszczających wody opadowe przed wprowadzeniem do kanalizacji,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy rzek w sposób zapewniający retencję; wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
  - e) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach obszaru funkcjonalnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - f) minimalna średnica rur sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  200 mm;
- 7) **zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej** z zachowaniem następujących warunków:



- a) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, nadbudowę, rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych 400kV i 110kV zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym,
  - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, nadbudowę, rozbudowę i budowę systemów elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - d) oznaczona strefa techniczna od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (pasy technologiczne), o których mowa w § 9 ust.2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych i projektowanych sieci;
- 8) **zaopatrzenie w gaz:**
- a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących sieci gazowych wysokiego ciśnienia oraz rurociągu naftowego,
  - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę lokalnej sieci gazowej,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego do oświetlenia zewnętrznego,
  - e) minimalna średnica przewodów to  $\varnothing$  32 mm,
  - f) oznaczona strefa techniczna od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (pasy technologiczne), o których mowa w § 9 ust. 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych i projektowanych sieci;
- 9) **zaopatrzenie w ciepło** - z zakładowej sieci ciepłej lub z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła:
- a) wykorzystanie ciepła odpadowego z zakładowej elektrociepłowni oraz odnawialnych źródeł energii, szczególnie energii słonecznej i biomasy,
  - b) dopuszcza się budowę lokalnych kotłowni,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem PP-E ustala się zaopatrzenie w ciepło poprzez rozbudowę sieci ciepłej zakładowej;
- 10) **zabezpieczenie w łącza telefoniczne** z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych:
- a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych,
  - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
  - c) wyposażenie obiektów w odpowiednią sieć telekomunikacyjną dla potrzeb eksploatacyjnych;
- 11) **rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi** w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych;
- 12) rozwiązanie gospodarki odpadami przemysłowymi wg zasad ochrony środowiska;
- 13) w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 11

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Obowiązują następujące zasady w zakresie **obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługę komunikacyjną terenów zapewniają drogi publiczne: powiatowe (w klasie drogi zbiorczej KDZ), drogi gminne (w klasie drogi lokalnej KDL) i drogi wewnętrzne (KDW) oraz służebności;
  - 2) podstawowym przeznaczeniem terenów tras komunikacyjnych jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, chodniki, obiekty małej architektury, trasy rowerowe, ciągi piesze, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania

ruchem oraz służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej);

- 3) rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
  - a) KDZ- tereny poszerzenia drogi publicznej i drogi publicznej komunikacji kołowej, droga w klasie zbiorczej (powiatowa Nr 2909W, Nr 5205W):
    - szerokość w liniach rozgraniczających - 20m lub zgodnie z rysunkiem planu,
    - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
    - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję,
  - b) KDL- tereny poszerzenia drogi publicznej i drogi publicznej komunikacji kołowej, droga w klasie lokalnej (gminna: Nr 291310 W, Nr 291327 W, Nr 291326 W):
    - szerokość w liniach rozgraniczających - 12m lub zgodnie z rysunkiem planu,
    - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
  - c) KDW- tereny dróg wewnętrznych:
    - szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych w zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowania działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji jako:
  - a) wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) oznakowane trasy rowerowe, prowadzone w obrębie jezdni dróg wewnętrznych KDW;
- 7) Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt 1:
  - a) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 3-5,
  - c) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki);
  - d) dopuszcza się przejście napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi nad drogami,
  - e) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących obiektów, które znalazły się w planowanych liniach rozgraniczających dróg,
  - f) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych elementów i przebudowę skrzyżowań w celu dostosowania do transportu wielkogabarytowego,
  - g) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych.

## 2. W zakresie **miejsc postojowych i sposobu ich realizacji** ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż:
  - a) w terenach produkcyjno-przemysłowych [PP-E]:
    - dla samochodów osobowych – 20 miejsc na 100 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 5,
    - dla rowerów – 1 miejsce na 30 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 3,
  - b) w terenach zabudowy zagrodowej [RM] jedno miejsce na budynek mieszkalny oraz 1 miejsce na budynek gospodarczy;
- 2) miejsca do parkowania urządzeń w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 3) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV.

## §12.

### Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości - na warunkach określonych w przepisach odrębnych - należy odpowiednio uwzględnić szczegółowe warunki zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.
2. Nowe podziały geodezyjne w terenach przeznaczonych do zabudowy muszą zapewniać dla wydzielonych działek dostęp do drogi publicznej; dostęp ten może być realizowany poprzez układ wydzielonych dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych i dojazdów nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu lub służebności zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, iż dla terenów wyznaczonych planem – **powierzchnia nowo wydzielonych działek oraz szerokość ich frontu** powinny wynosić:
  - 1) w terenach produkcyjno-przemysłowych [PP-E]:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 25 m,
  - 2) w terenach zabudowy zagrodowej [RM]:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20 m.
4. Kąt granic wydzielanej działki względem drogi istniejącej lub projektowanej winien zawierać się między 60 a 120 stopni, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.
5. Powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale.
6. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust.3, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi:
  - 1) dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania obiektu lub urządzenia,
  - 2) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - 3) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
7. W terenach nie wymienionych w ust. 3 projektowany sposób podziału nieruchomości powinien wynikać z przewidywanego programu inwestycji, uwzględniającego ustalenia planu i przepisy szczególne.

## Rozdział III

### Ustalenia szczegółowe

#### § 13.

1. Określone w Rozdziale III ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
  - 1) przeznaczenie podstawowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające;
  - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
  - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
    - a) wskaźniki powierzchni zabudowy,
    - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,
    - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - e) wysokości budowli,
    - f) wysokości zabudowy,

- g) geometrię dachu.
2. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieszczą się obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:
    - 1) niewyznaczone na rysunku planu dojazdu, dojazdu i drogi wewnętrzne, zapewniające skomunikowanie terenu działki ewidencyjnej z drogami publicznymi;
    - 2) miejsca parkingowe;
    - 3) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe, nieoznaczone na rysunku planu;
    - 4) zieleń towarzysząca.
  3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

#### § 14.

1. Wyznacza się **tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych liniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-17 E.1**, objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, z podstawowym przeznaczeniem pod:
  - 1) lokalizację obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, w tym linie elektroenergetyczne 400kV oraz 110kV oraz inne obiekty infrastruktury elektroenergetycznej;
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1-17 E.1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
  - 1) obiekty oraz elementy tymczasowe;
  - 2) place serwisowo-montażowe, chodniki oraz drogi techniczne.
3. W terenach oznaczonym symbolem **1-17 E.1** obowiązuje zakaz realizacji funkcji innych niż ustalone w ust. 1 i 2.
4. W granicach terenów **1-17 E.1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - nie mniejszy niż 5% powierzchni terenu działki budowlanej,
  - 2) **wskaźnik intensywności zabudowy**: w przedziale 0-0,8;
  - 3) **maksymalna wysokość budowli - dla obiektów infrastruktury elektroenergetycznej**, z zastrzeżeniem §9 ust 2 - **100m**,
  - 4) zapewnienie dostępu do linii elektroenergetycznych w celu wykonywania prac budowlanych i eksploatacyjnych w granicach pasa technologicznego;
  - 5) utrzymanie istniejących rowów z możliwością przebudowy; dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych;
  - 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych oraz dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
6. Lokalizacja obiektów w sąsiedztwie terenów transportu kolejowego KK zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami 3E.1 oraz 4E.1 w sąsiedztwie rurociągów naftowych oraz gazociągów zgodnie z zapisami § 9 ust.2 pkt 4
8. Do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem obowiązują zapisy § 22 ust.4.

#### § 15.

1. Wyznacza się tereny **produkcyjno-przemysłowe** oznaczone na rysunku planu symbolem **PP-E**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, składową i usługową związaną z ekspedycją produktów (transport i gospodarka magazynowa).
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **PP-E** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej związane z działalnością wspomagającą transport;
  - 2) budynki oraz hale przemysłowe i produkcyjne oraz budowle kubaturowe i niekubaturowe związane z produkcją i magazynowaniem;
  - 3) linie elektroenergetyczne 400kV oraz 110kV oraz inne obiekty infrastruktury elektroenergetycznej;
  - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 5) obiekty oraz elementy tymczasowe.
3. W granicach terenu PP-E ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 2) **wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,2-0,8;
  - 3) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) **maksymalna wysokość budynków**, z zastrzeżeniem §9 ust.2:
    - a) w obszarze strefy technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 9m ,
    - b) poza obszarem strefy technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 20m;
  - 5) **maksymalna wysokość budowli** z zastrzeżeniem §9 ust. 2:
    - a) w obszarze strefy technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 9m, za wyjątkiem, obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, dla których max. wysokość wynosi 100m,
    - b) poza obszarem strefy technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 20m.
  - 6) **geometria dachów** - dachy z uwzględnieniem spadków połaci 20-40°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 8) w ramach podziałów nieruchomości obowiązuje zapewnienie dojazdów o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających;
  - 9) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
  - 10) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 pkt1;
  - 11) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością remontu, odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przekształceń w ramach przeznaczenia;
  - 12) zapewnienie dostępu do linii elektroenergetycznych w celu wykonywania prac budowlanych i eksploatacyjnych w granicach pasa technologicznego.
4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
5. Uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Lokalizacja linii elektroenergetycznej 400kV oraz 110kV oraz innych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej w sąsiedztwie wiaduktu drogowego w ciągu drogi powiatowej nr 5205W Płock-Draganie-Proboszczewice nie może ograniczać możliwości wykonywania robót budowlanych niezbędnych przy okresowej konserwacji i remontach obiektu, niezbędnych dla utrzymania wiaduktu w należyтым stanie technicznym, w tym wykorzystania sprzętu o znacznej wysokości roboczej.
7. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy jest przekroczony, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz wymiany istniejących budynków na tej działce z dopuszczeniem podwyższenia określonych wskaźników nie więcej niż o 20%.
8. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany

istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce z zachowaniem zastanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

## § 16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy gospodarstw rolnych wraz wchodzącymi w ich skład budynkami mieszkalnymi, oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **RM** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
  - 1) lokalizację wbudowanej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, o powierzchni odpowiadającej definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zawartej w przepisach odrębnych;
  - 2) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
  - 4) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 5) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
4. W granicach terenów **RM** ustala się następujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) **wskaźnik intensywności zabudowy**: 0,1-0,3;
  - 3) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) **maksymalna wysokość budynków**, z zastrzeżeniem §9 ust. 2– 9m;
  - 5) **maksymalna wysokość budowli**, z zastrzeżeniem §9 ust 2 – 12m;
  - 6) **geometria dachów** - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 8) utrzymanie i adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu.
  - 9) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 10) zapewnienie dostępu do linii elektroenergetycznych w celu wykonywania prac budowlanych i eksploatacyjnych w granicach pasa technologicznego;
  - 11) utrzymanie istniejących rowów z możliwością przebudowy; dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych;
  - 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
  - 13) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb.
5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny kwalifikuje się zgodnie z zapisem § 7 pkt 6.
6. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy jest przekroczony, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz wymiany istniejących budynków na tej działce z dopuszczeniem podwyższenia określonych wskaźników nie więcej niż o 20%.
7. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce z zachowaniem zastanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

## § 17

1. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-8R**, z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, tereny otwarte rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolami **1-8R** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
  - 1) budynki i urządzenia służące bezpośrednio produkcji rolniczej, z zastrzeżeniem §9 ust. 2;
  - 2) sieci infrastruktury technicznej w tym linie elektroenergetyczne 400 kV i 110 kV oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
  - 3) obiekty oraz elementy tymczasowe;
  - 4) drogi dojazdowe;
  - 5) stawy rybne i zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa na następujących warunkach:
    - a) stosowanie materiałów naturalnych,
    - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
    - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
    - d) zakaz grodzenia;
  - 6) zieleni urządzonej.
3. W terenach oznaczonym symbolami **1-8R** obowiązuje zakaz realizacji funkcji innych niż ustalone w ust. 1 i 2.
4. W granicach terenów **1-8R** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** nie może przekraczać 20% powierzchni terenu działki budowlanej;
  - 2) **wskaźnik intensywności zabudowy**: 0,1-0,3;
  - 3) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** nie mniejszy niż 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) **maksymalna wysokość budynków**, z zastrzeżeniem §9 ust. 2:- 9m ,
  - 5) **maksymalna wysokość budowli**, z zastrzeżeniem §9 ust 2 :
    - a) w obszarze strefy technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - 9m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, dla których max. wysokość wynosi 100m,
    - b) poza obszarem strefy technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 12m;
  - 6) **geometria dachów** - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 7) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji, z zastrzeżeniem §9 ust. 2;
  - 8) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 9) zapewnienie dostępu do linii elektroenergetycznych w celu wykonywania prac budowlanych i eksploatacyjnych w granicach pasa technologicznego;
  - 10) utrzymanie istniejących rowów z możliwością przebudowy; dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych;
  - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
  - 13) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
  - 14) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych.
5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
6. Lokalizacja obiektów przeznaczenia uzupełniającego w sąsiedztwie terenów transportu kolejowego KK zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

### § 18.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-3KDZ** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy Z (zbiorcze) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej. W granicy terenów **1-3KDZ** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 3) lokalizację małych obiektów kubaturowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) linie elektroenergetyczne 400kV oraz 110kV oraz inne obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej (w tym zatoki przystankowe i zadaszenia przystankowe oraz obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej), na warunkach określonych w przepisach odrębnych
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1-3KDZ** ustala się parametry:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) 1KDZ -22,0-27,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 2KDZ – fragment położony w granicy planu - do 12m zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) 3KDZ – fragment położony w granicy planu - do 8m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) przekrój ulicy – jednojezdniowy;
  - 3) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach terenów **1-3KDZ** obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z §11.

### § 19.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-3KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalne) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolami **1-3KDL** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 3) lokalizację małych obiektów kubaturowych (kioski, przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym linie elektroenergetyczne 400kV oraz 110kV oraz inne obiekty infrastruktury elektroenergetycznej.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1-3KDL** ustala się parametry:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 15m;
  - 2) przekrój ulicy – jednojezdniowy;
  - 3) szerokość jezdni - zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach terenów **1-3KDL** obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z §11.

### § 20.

1. Wyznacza się **tereny ciągów jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolem **1-2KDW** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) realizację ścieżek rowerowych;
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym linie elektroenergetyczne 400kV oraz 110kV oraz inne obiekty infrastruktury elektroenergetycznej,.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1-2KDW** ustala się parametry:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) przekrój ulicy – jednojezdniowy,



4. W granicach terenu **1-2KDW** obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z §11.

#### **§ 21.**

1. Wyznacza się **tereny transportu kolejowego**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK** z podstawowym przeznaczeniem pod torowiska wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym dla odcinka linii kolejowej nr 33 relacji Kutno – Brodnica.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolem **KK** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym linie elektroenergetyczne 400kV oraz 110kV oraz inne obiekty infrastruktury elektroenergetycznej,.
  - 2) dojazdy i dojścia;
  - 3) zieleń;
3. Tereny należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
4. Tereny **KK** stanowią przestrzeń publiczną, zgodnie z ustaleniami § 23.

#### **§22.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Dopuszcza się budowę tymczasowych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej i komunikacyjnej.
2. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z funkcją podstawową.
3. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
4. Do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

#### **§ 23.**

##### **Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego**

W obszarze objętym planem ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym:
  - a) tereny w granicach wyznaczonego pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i pasa technologicznego projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV,
  - b) tereny w strefie technicznej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określonej na rysunku planu od rurociągów naftowych oraz gazociągów,
  - c) teren transportu kolejowego oznaczony symbolem **KK**;
- 2) o znaczeniu lokalnym:
  - a) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami 1-3KDZ,
  - b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolami 1-3KDL.

#### **§ 24.**

##### **Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1205, ze zm.), za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi z dnia ..... nr ..... zmienia się przeznaczenie użytków rolnych klasy RIIIa i RIIIb o powierzchni ..... ha na cele nierolnicze.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 25.**

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości:

- 1) 10% dla terenów PP-E;
- 2) 1% dla terenów RM, 1-8R, 1-17E.1, 1-3KDZ, 1-3KDL, 1-2KDW, KK.

#### **§ 26.**

W związku z podjęciem niniejszej uchwały, w granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock - Ostrów Wielkopolski zatwierdzonego uchwałą Nr 93/XI/99 Rady Gminy Stara Biała z dnia 2 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2000.6.35).

#### **§ 27.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała.

#### **§ 28.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.