

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NOWA BIAŁA

- PROJEKT -

SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY STARA BIAŁA
Sławomir Wawrzyński

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

GLÓWNY 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, grudzień 2015 r.

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

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

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.¹) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) w związku z uchwałą Nr 231/XXIX/14 Rady Gminy Stara Biała z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała, stwierdzając, że niniejsza zmiana planów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego uchwałą Nr Rady Gminy Stara Biała z dnia, Rada Gminy Stara Biała uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. Uchwała się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem”:

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

§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 zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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 planem;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem 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;

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

- 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 zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 8) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 10) **uciaźliwości** – 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 niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 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, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności.

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

§6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenów;
- 5) granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) zasięg ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji/ granice terenów poeksploatacyjnych;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej.

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

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN-5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1MNU-6MNU;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolami: 1PU-8PU;
- 4) obszary i tereny górnicze, oznaczone symbolami: 1PG-3PG;
- 5) dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: 1KDGP,
 - b) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem: 1KDZ,
 - c) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL-3KDL,
 - d) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD-9KDD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW-10KDW.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające:
 - a) terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL-3KDL,
 - b) terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-9KDD;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające:
 - a) terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem: 1KDGP,
 - b) terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem: 1KDZ.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 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 podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze.

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

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

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

- 1) rewaloryzacji wymagają tereny w granicach terenów poeksploatacyjnych oznaczonych na rysunku planu oraz, po zakończeniu eksploatacji, obszary i tereny górnicze, oznaczone symbolami 1PG – 3PG;
- 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 działki budowlanej sąsiedniej oraz wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - 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 – nie określa się,
 - 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;
- 5) wymogi dotyczące wysokości, geometrii dachów, szerokości elewacji frontowej ustalone dla budynków gospodarczych i garaży stosuje się 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, zastrzeżeniem pkt 4, lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-5MN);
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 3, nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć z zakresu odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów,
 - b) składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §17 pkt 5;
- 9) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 4,
 - c) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na urządzenia melioracji wodnych nakazuje się dokonanie ich odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 10) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niebędącej infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług

- i sieci telekomunikacyjnych, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-5MN) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MNU-6MNU),
- b) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w wyznaczonych na rysunku planu granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4 lit a.

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

§12. Wymagań wynikających z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się – w obszarze 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, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) 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 lub nadbudowa nie mogą 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 połaci, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), zgodnie ze ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) oznaczono na rysunku planu granice obszarów górniczych oraz granice terenów górniczych. Zasady zagospodarowania obszarów i terenów górniczych (PG) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 3) w obszarze nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi linii 15kV i 15,0 m od osi linii 110kV, zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew.
- 5) w, oznaczonym na rysunku planu, zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zakazuje się wznoszenia, z zastrzeżeniem pkt 6, w odległości od osi gazociągu wysokiego ciśnienia (gazociągu Ø150 o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa relacji Srebrna – Płock):
 - a) 35,0 m – budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) 25,0 m – obiektów zakładów przemysłowych,
 - c) 20,0 m – budynków mieszkalnych, parkingów dla samochodów,

- d) 15,0 m – budynków niemieszkalnych takich jak budynki gospodarcze lub garaże, przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej mającej bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
 - e) 10,0 m – napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 30,0 kV do 110,0 kV, stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15,0 kV,
 - f) 5,0 m – przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 1,0 kV do 30,0 kV, stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV,
 - g) 2,0 m – napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 1,0 kV;
- 6) zakazy pkt 5 lit. e-g nie dotyczą skrzyżowań gazociągu z sieciami infrastruktury technicznej; warunki realizacji sieci na skrzyżowaniu z gazociągiem określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa;
 - 7) posadowienie obiektów w granicach terenów poeksploatacyjnych, oznaczonych na rysunku planu, musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z niekontrolowanymi nasypami.

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

- 1) w obszarze nie wyznaczono obszarów wymagających 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 układem zewnętrznym poprzez:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP – projektowany odcinek północnej obwodnicy Płocka,
 - b) teren drogi zbiorczej 1KDZ – drogę powiatową 6905W (ul. Witolda Zglenickiego),
 - c) teren drogi lokalnej 1KDL – drogę gminną 291312W;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny:
 - a) dróg publicznych: teren ulicy zbiorczej 1KDZ, tereny ulic lokalnych 1KDL-3KDL, tereny dróg dojazdowych 1KDD-9KDD,
 - b) dróg wewnętrznych 1KDW-10KDW;
- 3) rozbudowę układu drogowego; parametry dróg, ulic i dróg wewnętrznych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz, dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia 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, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal;
- 3) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie.

3. Nakazuje się urządzić na każde 4 miejsca postojowe dla samochodów 1 miejsca postojowego dla rowerów.

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

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

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

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

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę,
 - b) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów działek budowlanych; wymogu nie stosuje się do istniejących sieci w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia oraz dla ich przebudowy w istniejącym przebiegu,
 - c) urządzenia liniowe nadziemne i podziemne uzbrojenia terenów lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych muszą być realizowane z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) powiązanie sieci wodociągowej z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w drodze gminnej 291312W, drodze powiatowej 6905W oraz terenach graniczących z obszarem od strony południowej i zachodniej,
 - c) zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody i zaopatrzenie z nich w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe do czasu zapewnienia odbiorcom dostawy wody z sieci wodociągowej,
 - d) zaopatrzenie w wodę na cele produkcyjne z sieci wodociągowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych; dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na potrzeby produkcji artykułów żywnościowych oraz farmaceutycznych,
 - e) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
 - f) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, w systemie grawitacyjnym lub grawitacyjno-tłocznym,
 - b) powiązanie sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym poprzez kanały zlokalizowane w drodze gminnej 291312W, drodze powiatowej 6905W, terenie drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP oraz terenach graniczących z obszarem od strony południowej i zachodniej,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków w Maszewie, położonej poza obszarem planu,
 - d) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych – 150 mm,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - budowę nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i odprowadzanie do nich ścieków dopuszcza się wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych według rozwiązań indywidualnych, w tym budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami lub ponowne wykorzystanie dla potrzeb technologicznych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. c:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno – odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic – do ziemi – do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) możliwość budowy sieci ciepłej w oparciu o sieć ciepłą zlokalizowaną na terenie Płocka,
- b) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
- c) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
 - z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w tym ciepła wnętrza Ziemi,
 - z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
 - c) powiązanie sieci gazowej z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w drodze gminnej 291312W, drodze powiatowej 6905W oraz terenach graniczących z obszarem od strony południowej i zachodniej,
 - d) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek; zbiorniki nadziemne muszą być lokalizowane w odległości od granicy frontowej działki budowlanej nie mniejszej niż budynki na tej działce,
 - 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 ustala się:
 - a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno - kablowym,
 - b) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii lub urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
 - a) ustala się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami §20,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o poziomej osi obrotu łopat wirnika turbiny o mocy przekraczającej 1kW oraz o pionowej osi obrotu łopat wirnika turbiny o mocy przekraczającej 3 kW,
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
 - a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno - kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w drodze gminnej 291312W, drodze powiatowej 6905W oraz terenach graniczących z obszarem od strony południowej i zachodniej,
 - 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) zakazuje się lokalizacji urządzeń niebędących urządzeniami 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.

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

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

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

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub zespoły budynków na działce budowlanej,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 10,5 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 frontowej działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 20,0 m,
- b) pozostałych: nieprzekraczająca 12,0 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25-45° lub dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dachów dwuspadowych: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - dachów czterospadowych i wielospadowych: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) pozostałych budynków: prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4;

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 terenów 1MN-3MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5;
- 3) innych warunków nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 23,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, 75°-105°,
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne: nie mniejsza niż 6,0 m;
- 3) 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 terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

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

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

§22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU-6MNU, 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 ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub zespoły budynków na działce budowlanej,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy:
 - 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: 8,0 m,
 - b) pozostałych: 5,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: nie przekraczająca 70% szerokości frontowej działki budowlanej,
 - b) pozostałych: nieprzekraczająca 20,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25-45° lub dachy płaskie,
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4;
- 12) na terenie 3MNU, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej:
 - a) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) dla terenów 4MNU i 6MNU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 3) dla terenu 2MNU obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5;
- 4) na terenie 3MNU występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 50-105°;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 3) 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 terenów komunikacji wyznaczonych w planie;

- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

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

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

§23. 1. Dla terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU-8PU, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dopuszczalne:
 - a) obszary i tereny górnicze,
 - b) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW.

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

- 1) forma zabudowy - budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenach 1PU-4PU: 4,
 - b) na terenach 5PU-8PU: 6;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach 1PU-4PU: 16,0 m,
 - b) na terenach 5PU-8PU: 25,0 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków: nie przekraczająca 70% szerokości frontowej działki budowlanej;
- 8) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4;
- 10) obowiązek zachowania zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni zbiornika do nie mniej niż 1000 m².

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) eksploatację kopalni nakazuje się prowadzić, z zachowaniem następujących wymogów:
 - a) granica obszaru górniczego nie może być zlokalizowana w odległości mniejszej niż:
 - 6,0 m w stosunku od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - wyznaczone linie zabudowy w stosunku do terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie,
 - 10,0 m w stosunku do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych i innych obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) kąt nachylenia skarp nie może być większy niż:
 - 45° w złożu suchym,
 - 30° w złożu zawodnionym;
 - c) w granicach terenu górniczego urządzić miejsce do serwisowania pojazdów zakładu górniczego o uszczelnionej nawierzchni z zastosowaniem urządzeń do oczyszczania ścieków z substancji ropopochodnych;

- 2) po zakończeniu eksploatacji nakazuje się przeprowadzenie rekultywacji w sposób umożliwiający realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lub przeprowadzenie eksploatacji w kierunku wodnym z jednoczesnym zwiększeniem izolacji czwartorzędowego poziomu wodonośnego;
- 3) dla terenów 2PU-4PU, 8PU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 4) dla terenów 1PU, 3PU obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5;
- 5) na terenie 2PU-4PU występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 50°-105°;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne: nie mniejsza niż 10,0 m;
- 3) 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 terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

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

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

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

- 1) do zakończenia eksploatacji złoża – obszary i tereny górnicze;
- 2) po zakończeniu eksploatacji złoża:
 - a) dla terenów 1PG i 3PG:
 - tereny obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług,
 - tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW,
 - zbiorniki wodne,
 - b) dla terenu 2PG: teren drogi publicznej – teren ulicy lokalnej.

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

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 16,0 m;
- 7) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4.

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

- 1) obowiązuje prowadzenie eksploatacji złóż, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa;
- 2) obiekty zakładu górniczego lokalizować w granicach obszaru górniczego;
- 3) nakazuje się przeprowadzenia rekultywacji w sposób umożliwiający realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 2;
- 4) nie wyznacza się w złożu kopaliny filarów ochronnych;
- 5) dla terenu 1PG w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 6) na terenie 1PG-3PG występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 7;
- 7) innych wymogów nie ustala się – potrzeby nie występują.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla terenów – 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, 50°-105°;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 8,0 m.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

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

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

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

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

- 1) **przeznaczenie** – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi – jedno lub dwujezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7,0 m,
 - d) nakazuje się budowę obustronnych dróg rowerowych,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie,
 - f) zakazuje się obsługi komunikacyjnej przyległych działek;

- 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 terenu w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4 lit. b,
 - b) dla terenu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5 lit. c,
 - c) na terenie występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 7;
 - d) innych wymogów nie ustala się, potrzeby nie występują;
 - 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §17;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §18;
 - 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.
3. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – ulica zbiorcza;
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 m,
 - d) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych 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) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4, lit. b,
 - b) innych wymogów 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, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §18;
 - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.
4. Dla terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami **1KDL-3KDL** ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – ulice lokalne;
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 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:**
 - a) dla terenów 1KDL i 3KDL w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4 lit. b,
 - b) dla terenów 1-2KDL obowiązuje ograniczenie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5 lit. c,
 - c) na terenie 1KDL, 3KDL występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 7;
 - d) innych wymogów nie ustala się – potrzeby nie występują;

- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §17;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami §18;
 - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.
5. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **1KDD-9KDD** ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – ulice dojazdowe;
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – 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:**
 - a) dla terenów 1-2KDD i 5-6KDD obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5 lit. c,
 - b) innych wymogów nie ustala się – potrzeby nie występują;
 - 4) zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref;
 - 5) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §17;
 - 6) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
 - 7) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.
6. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW-10KDW** 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 o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – 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:**
 - a) dla terenów 1KDW, 4KDW i 7KDW obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5 lit. c,
 - b) na terenie 10KDW występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 7;
 - c) innych wymogów nie ustala się – potrzeby nie występują;
 - 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §17;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami §18;
 - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§26. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

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

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

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