

**UCHWAŁA NR 110/XIV/12
RADY GMINY STARA BIAŁA**

z dnia 28 czerwca 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r., z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 12.06.2012 r., poz. 647) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Stara Biała nr 24/IV/11 z dnia 23 lutego 2011 r. i nr 43/VI/11 z dnia 26 maja 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo, gminy Stara Biała, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo zatwierdzonego Uchwałą Nr 261/XXVIII/02 Rady Gminy Stara Biała z dnia 20.02.2002 r. zwaną dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar działek Nr ewid. 96/10, 96/8, 249, 247/5, 247/4, 247/3, 247/2, 235, 234, 233, 232/2, 231/1, 229/1, 229/3, 237, 238, 239, 240/4, 241, 240/3, 240/1, 242/2, 242/1, 245, 365/1, 365/2 oraz działki powstałe z podziału w/w w obrębie Maszewo Duże oraz działki Nr ewid. 121/1, 120/1, 120/2, część dz. nr ewid. 66/5, 100, 99/35 w obrębie Mańkowo.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały - Zał. Nr 1, 2, 3
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Zał. Nr 4
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - Zał. Nr 5,
- 4) stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium - załącznik Nr 6.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują.

3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - granice otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego.
- 6) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **liniach podziału na działki budowlane** (proponowane linie wewnętrznych podziałów) - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 m.
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² stosownie do przepisów szczególnych,
- 8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- 9) **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.,

- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 11) **intensywności zabudowy** - udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oznaczone symbolem **MNZ**,
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem **UMN**,
- 4) tereny komunikacji kołowej - parkingi oznaczone symbolem **KP**,
- 5) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **Z**,
- 6) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**
- 7) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**
- 8) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy zbiorczej - **KDZ**
 - b) ulic lokalnych - **KDL**
 - c) ulic dojazdowych - **KDD**
- 9) tereny komunikacji - drogi wewnętrzne - **KDW**,

Rozdział 2. Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji,
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych betonowych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 6 m²
- 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ,
- 7) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego .

1. Tereny we wsi Maszewo Duże położone na południe od drogi gminnej Nr ewid. 236 objęty jest formą ochrony przyrody jako otulina Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych UMN.
- 2) prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych, zachowanie odpowiedniej odległości zabudowy od kompleksów leśnych min. 30 m,
- 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 6) zagospodarowanie co najmniej 40-60% (stosownie do funkcji) powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 7) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 9) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

§ 7. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych .

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:

- a) KDZ zbiorcza - 28 m,
- b) KDL lokalne - 15-12 m,
- c) KDD dojazdowe - 12-10 m,

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
- b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, za zgodą zarządcy drogi,
- c) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
- d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,

e) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

a) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Maszewie,

a) dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników na ścieki lub indywidualny system oczyszczania ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej - min. 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub według warunków przyłączenia,

b) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,

c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic - z możliwością wydzielania odrębnej działki (3 m x 2 m), zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,

d) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci wnioskodawcy,

e) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDZ, KDL, KDD,

f) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne 5 m od skrajnego przewodu w każdą stronę (7,5m od osi); w strefie obowiązuje:

- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
- dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem obowiązujących norm.

8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 3) na terenach MN, MNZ w granicach Obszaru chronionego krajobrazu dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez rozbudowę gazociągów średniego ciśnienia,
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. Na terenie objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne,

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

a) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga wojewódzka Nr 559):

- szerokość w liniach rozgraniczających 28 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów odrębnych,
- ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy.

b) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:

- rozstaw linii rozgraniczających - o zmiennej szerokości od 15m do 18m (1KDL), 12m (2KDL),
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

c) **1- 8KDD, KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:

- rozstaw linii rozgraniczających - 12, 10m, 8m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,

d) **KDW**- tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne,

- rozstaw linii rozgraniczających - 10m, ulica jednoprzestrzenna,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

e) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

f) dopuszcza się zmniejszenie rozstawu linii rozgraniczających ulic na wysokości terenów lasów.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 14.

- a) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa ulicznego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
- b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL,
- c) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
- d) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg.

e) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych; istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowywana i rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m,

b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,

- dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie

c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 17b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-9MNZ** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) funkcję uzupełniającą - usługowa w zakresie usług podstawowych, obiekty, w tym małej architektury, związane z rekreacją,

3) **zasady zagospodarowania terenu :**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.16,

b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;

c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane - lokal usługowy nie powinien przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku, dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu turystyki i rekreacji na wyodrębnionej działce,

g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu celu publicznego i dopuszczonych przepisami odrębnymi,

h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,

i) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,

j) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki i obiekty gospodarcze) z możliwością rozbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,

k) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje (do 9,0m),

b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m,

- c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
- d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy lokalnej (dla nowych budynków) na terenach przyległych do ulicy),
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki podziału nieruchomości :

- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) - f)
- b) minimalna powierzchnia działki - 1500m² na terenach 4-8MNZ i 2000m² na pozostałych terenach, dopuszcza się tolerancję +/- 20% ale tylko w przypadku braku możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni.
- c) minimalna szerokość frontu działki 28m +/-10%,
- e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
- f) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN, 1-6MN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych oraz turystycznych i rekreacyjnych,

3) zasady zagospodarowania terenu :

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.16,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,
- f) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
- g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
- i) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
- j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje do 9,5m;
- b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy zbiorczej i lokalnej (dla nowych budynków) na działkach przyległych,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki podziału nieruchomości :

- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) - g),
- b) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1200m² na terenach 1-5MN i 800m² na terenach MN, dopuszcza się tolerancję +/-10% ale tylko w przypadku braku możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni.
- c) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
- e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi,

2) zasady zagospodarowania terenu :

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.16,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub obszaru funkcjonalnego,
- d) dopuszcza się realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na wyodrębnionych działkach,
- e) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu,
- f) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
- g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
- i) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje (do 9,5),
- b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 15m,
- c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4) zasady i warunki podziału nieruchomości :

- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) - e)
- b) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki 35 m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m,

e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-6Z** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki pełniące funkcje ekologiczne,
- 2) funkcję uzupełniającą - obiekty infrastruktury,

2. zasady zagospodarowania terenu :

- a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanychz dopuszczalnymi funkcjami,
- b) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje,
- c) ochrona gleb organicznych,
- d) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej wzdłuż cieków i rowów, zbiorników wodnych,
- e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

§ 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy

1. W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:

- 1) rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym,
- 2) uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy zgodnie z § 9, 10, 11

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 30%

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała

§ 17. 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.

Przewodniczący Rady

Jan Wrześniewski