

Projekt

z dnia 19 czerwca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) oraz w związku z uchwałą Nr 267/XXVIII/18 Rady Gminy Stara Biała z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą, oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą, zwany dalej „planem”.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, składającym się z dwóch ponumerowanych arkuszy: 1/2 i 2/2.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały, oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w §2, jest 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 2 do niniejszej uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono uwag.

§ 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków) od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, terenu drogi wewnętrznej, terenu ciągu pieszego, terenu zalesień oraz lasu, 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;
- 4) **objektach służących przetwórstwu rolno-spożywczemu** – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia służące przetwórstwu rolno-spożywczemu, pod którymi grunty są gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 5) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia socjalne, gospodarcze i magazynowych;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 9) **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;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru 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 a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 13) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 14) **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 niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 15) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, atyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane 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) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa zieleni.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione 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:

- 1) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m;

- 2) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m;
- 3) osuwisko;
- 4) teren zagrożony ruchami masowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami 1MNU i 2MNU;
- 2) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem 1UP;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem 1PU;
- 4) teren obiektów produkcji rolniczej, oznaczony symbolem 1PR;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM i 2RM;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 7) teren zalesień, oznaczony symbolem 1RZL;
- 8) las, oznaczony symbolem 1ZL;
- 9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZR i 2ZR;
- 10) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej, oznaczony symbolem 1KDG,
 - b) teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL,
 - c) teren ulicy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 11) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem 1KP;
- 12) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL,
 - b) linie rozgraniczające terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD,
 - c) linie rozgraniczające terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 1KP, jako publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego,
 - d) linie rozgraniczające terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego symbolem 1UP,
 - e) linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, jako publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenu ulicy głównej 1KDG (fragment drogi wojewódzkiej Nr 562).

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 o funkcji zgodnej z przeznaczeniem tych terenów; ustalenie nie stanowi przeznaczenia na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

§ 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 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszących im: zieleni, parkingów, urządzeń rekreacyjnych, dojazdów i dojazdów, obiektów gospodarczych i innych obiektów niezbędnych dla obsługi obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

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

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

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

1) ukształtowania wymagają:

a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,

b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych, terenu drogi wewnętrznej oraz terenu ciągu pieszego;

2) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;

3) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) materiały wykończeniowe:

- dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich – dowolne,

- elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków oraz jako wykończenie detali architektonicznych,

- zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),

c) kolorystyka budynków:

- dachów – czerwień, brąz lub szarość; odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,

- elewacji – drewno, okładziny ceramiczne, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na pozostałych powierzchniach – 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;

4) wymogi dotyczące wysokości, geometrii dachów, szerokości elewacji frontowej mające zastosowanie dla budynków gospodarczych i garaży stosuje się odpowiednio do wiat i zadaszeń;

5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie stacji demontażu w rozumieniu przepisów z zakresu recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz innych miejsc przetwarzania pojazdów na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług IPU,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług IPU – w zakresie: instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem procesów rozpuszczalników organicznych, instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,
 - na terenie obiektów produkcji rolniczej IPR – w zakresie: chowu lub hodowli zwierząt, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,
 - na terenie zabudowy zagrodowej IRM – w zakresie instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) 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;
- 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 1UP, 1PR, 1RM i 2RM, 1ZP, 1ZR i 2ZR, 1KDG, 1KDL, 1KDD i 1KP, położonych w **granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego, nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§ 12. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się – w obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w §9, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu:
 - wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4,
 - obiektów innych niż budynki, wiaty i zadaszenia – spełniająca wymogi przepisów odrębnych, nieprzekraczająca 65,0 m;
- 3) warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określają łącznie:

- a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz strefy zieleni,
 - b) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
 - c) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w tym w zakresie lokalizacji budynków od granicy lasu, oraz ochrony środowiska;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 5) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu;
- 6) dla lokalizacji budynków na działkach budowlanych obejmujących teren obiektów produkcji rolniczej 1PR stosuje się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na terenie zabudowy zagrodowej 1RM i terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU.

2. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

3. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania ich istniejących parametrów w zakresie wysokości oraz geometrii dachów.

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

5. Wymogi w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku lokalizacji budynków.

§ 14. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU i 2MNU, teren zabudowy usług publicznych 1UP, tereny zabudowy zagrodowej 1RM i 2RM zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) dla terenu zieleni urządzonej 1ZP, terenów zieleni naturalnej 1ZR i 2ZR oraz terenu ciągu pieszego 1KP, w związku z lokalizacją ich fragmentów w terenie zagrożonym ruchami masowymi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 1ZR, 2ZR i 1KP,
 - b) uwzględnienie złożonych warunków gruntowych przy posadowieniu obiektów budowlanych;
- 3) dla terenu zabudowy zagrodowej 2RM i terenu ulicy dojazdowej 1KDD, w związku z ich lokalizacją w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
 - b) nakaz zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 5) w obszarze nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami w zakresie scalania i podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez, oznaczone na rysunku planu, tereny dróg publicznych: teren ulicy głównej 1KDG, teren ulicy lokalnej 1KDL i teren ulicy dojazdowej 1KDD oraz teren drogi wewnętrznej 1KDW i teren ciągu pieszego 1KP;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów dróg publicznych, terenu drogi wewnętrznej 1KDW, terenu ciągu pieszego 1KP, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp;
- 3) rozbudowę układu drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz, dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów 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 10 miejsc postojowych dla samochodów minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów.

4. 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.

5. 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.

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

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) lokalizację przewodów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej:
 - pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów: dróg publicznych, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszego a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub, z wyjątkiem lasu (1ZL) oraz terenu zalesień (1RZL), w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu,
 - na terenie drogi wewnętrznej (1KDW) i terenie ciągu pieszego (1KP),
 - dopuszcza się na terenach dróg publicznych (1KDG, 1KDL, 1KDD) przy zachowaniu zakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - c) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej,

- b) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm,
 - c) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
 - d) zaopatrzenie w wodę do spożycia, na cele socjalno-bytowe, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - e) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz budowę nowych ujęć wód podziemnych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami; dopuszczenie nie dotyczy terenu zabudowy zagrodowej 2RM i terenu ulicy dojazdowej 1KDD zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3,
 - f) możliwość zapewnienia wody do celów pożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
- a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych grawitacyjnych – 150 mm; tłocznych lub ciśnieniowych – 50 mm,
 - e) odprowadzanie ścieków oczyszczonych w indywidualnych oczyszczalniach 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:
- a) możliwość rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 150 mm,
 - c) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d i e:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej, lub
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
 - do ziemi – na nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, lub
 - do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci – 32 mm,

- c) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej, lub
 - ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych, lub
 - według rozwiązań indywidualnych,
- d) 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 i systemu elektroenergetycznego:
 - a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - d) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. e, przy czym na terenach zabudowy zagrodowej 1RM i 2RM oraz terenie obiektów produkcji rolniczej 1PR wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną gospodarstw rolnych,
 - e) zakaz budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru:
 - o poziomej osi obrotu o mocy przekraczającej 1 kW,
 - o pionowej osi obrotu o mocy przekraczającej 3 kW;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
 - a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) 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 i usług 1MNU i 2MNU dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania 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) możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów.

§ 19. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU i 2MNU, ustala się **przeznaczenie**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym na terenie 1MNU zakazuje się lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) pozostałe 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 działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 2,
 - b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,0 m,
 - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 70% szerokości frontu działki budowlanej,
 - b) pozostałych: 20,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-45°; dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się 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 3;
- 12) na terenie 1MNU, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków oraz utwardzenia terenu z wyjątkiem dojazdów i dojść.

3. **W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

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

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%.

§ 21.1. Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego symbolem 1UP, ustala się przeznaczenie: usługi kultury, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, opieki społecznej, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 i opieki zdrowotnej, z wyjątkiem szpitali.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 8,0 m;
- 8) dachy budynków: płaskie lub spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3.

3. **W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

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

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%.

§ 22. 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem 1PU, ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, przy czym zakazuje się lokalizacji:

- 1) szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%; przy czym minimum 10% powierzchni działki budowlanej muszą stanowić powierzchnie zadrzewione;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 8,0 m;
- 8) dachy budynków: płaskie lub spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i kącie nachylenia połączeń nieprzekraczającym 45°;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3, z wyjątkiem wymogów dla materiałów wykończeniowych elewacji;
- 10) w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym, rozumianą jako pas zwartej zieleni zawierający zieleń niską (rośliny osiągające wysokość do 0,4 m), średniowysoką (drzewa i krzewy o wysokości od 0,4 m do 4,0 m) oraz wysoką (drzewa i krzewy o wysokości powyżej 4,0 m) stanowiący barierę do rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków oraz utwardzenia terenu.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

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

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%.

§ 23. 1. Dla terenu obiektów produkcji rolniczej, oznaczonego symbolem 1PR, ustala się przeznaczenie: wchodzące w skład gospodarstw rolnych: obiekty służące produkcji rolniczej, w tym obiekty chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) dachy budynków: płaskie lub spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 45°;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3, z wyjątkiem wymogów dla materiałów wykończeniowych elewacji.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren jest przeznaczony wyłącznie na cele rolnicze.

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

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%.

§ 24.1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1RM i 2RM, ustala się przeznaczenie:

- 1) na terenie 1RM: zabudowa zagrodowa, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt, obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) na terenie 2RM: zabudowa zagrodowa, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 1RM: 0,4,
 - b) na terenie 2RM: 0,25;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna:
 - na terenie 1RM: 0,8,
 - na terenie 2RM: 0,5;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 24,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia 20°-45°; dla budynków gospodarczych, garażowych i, lokalizowanych na terenie 1RM, służących przetwórstwu rolno-spożywczemu dopuszcza się 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 3;
- 12) na terenie 1RM, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków oraz utwardzenia terenu z wyjątkiem dojeżdż i dojazdów.

3. Na terenie 2RM obowiązują **ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu** związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3.

4. W zakresie **dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

5. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się, tereny przeznaczone są wyłącznie na cele rolnicze.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

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

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

§ 25. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, ustala się **przeznaczenie:** publicznie dostępny samorządowy park.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%.

3. Obowiązują **ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu** związane z lokalizacją fragmentu terenu w terenie zagrożonym ruchami masowymi, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 2.

4. W zakresie **dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

5. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na cele rolnicze (park wiejski).

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

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%.**

§ 26. 1. Dla terenu zalesień, oznaczonego symbolem 1RZL, ustala się przeznaczenie: teren zalesień.

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

- 1) nakaz wprowadzenia nasadzeń leśnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) po realizacji zalesienia obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na cele leśne.

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

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%.

§ 27. 1. Dla lasu, oznaczonego symbolem 1ZL, ustala się przeznaczenie: las.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na cele leśne.

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

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%.

§ 28. 1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

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

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią o charakterze naturalnym z uwzględnieniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Na terenach 1ZR i 2ZR obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z ich lokalizacją w terenie zagrożonym ruchami masowymi, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 2.

4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°-150°.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

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%.

§ 29. Dla terenu ulicy głównej, oznaczonego symbolem 1KDG, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulica główna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 5,1 m do 7,3 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 4) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 5) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 30. Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulica lokalna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 0,0 m do 4,6 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 3) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 4) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 5) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 31. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulica dojazdowa;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu: od 5,0 m do 5,9 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 3) obowiązują **ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu** związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3;
- 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%.

§ 32. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 1KP, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszcy;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu: od 1,5 m do 5,6 m,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) obowiązują **ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu** związane z lokalizacją fragmentu terenu w terenie zagrożonym ruchami masowymi, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 2;
- 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%.

§ 33. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga wewnętrzna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu: od 10,0 m do 14,0 m,
 - b) sposób zagospodarowania zgodny z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 3) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 4) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;

- 5) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 34. Na obszarze tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno uchwalonego uchwałą Nr 188/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 25 września 2006 r. Nr 194, poz. 7413);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo uchwalonego uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598).

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

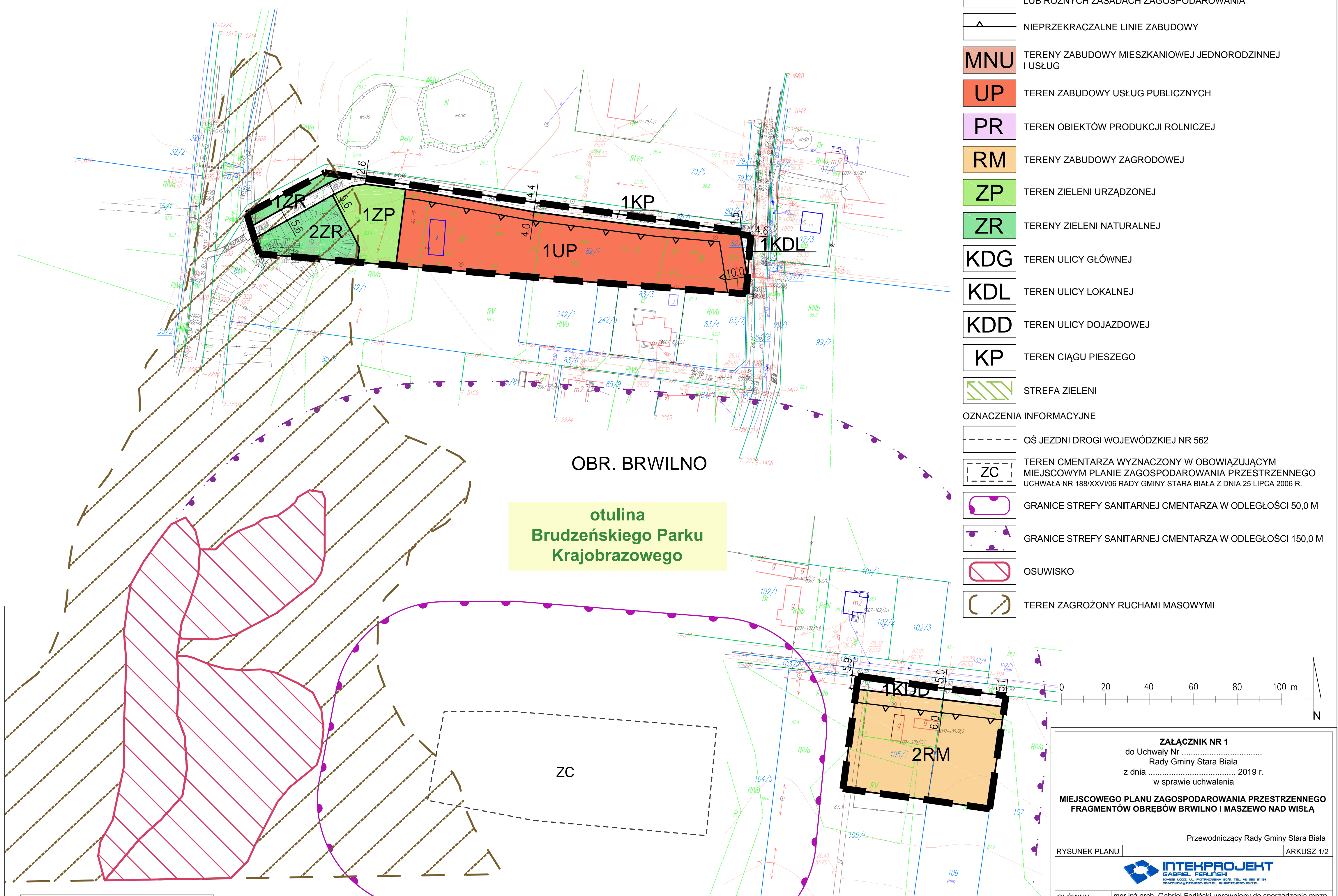
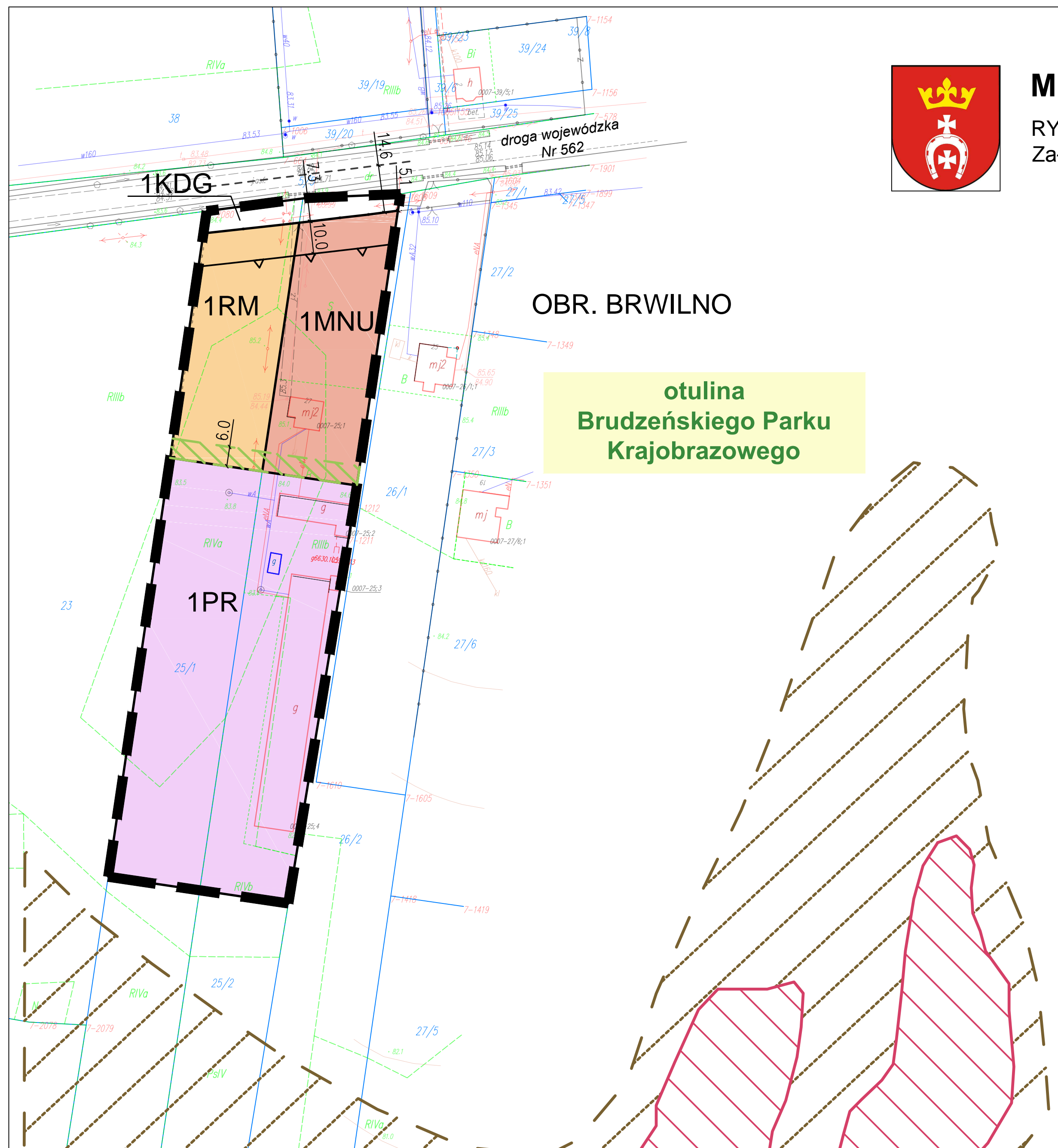
§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ

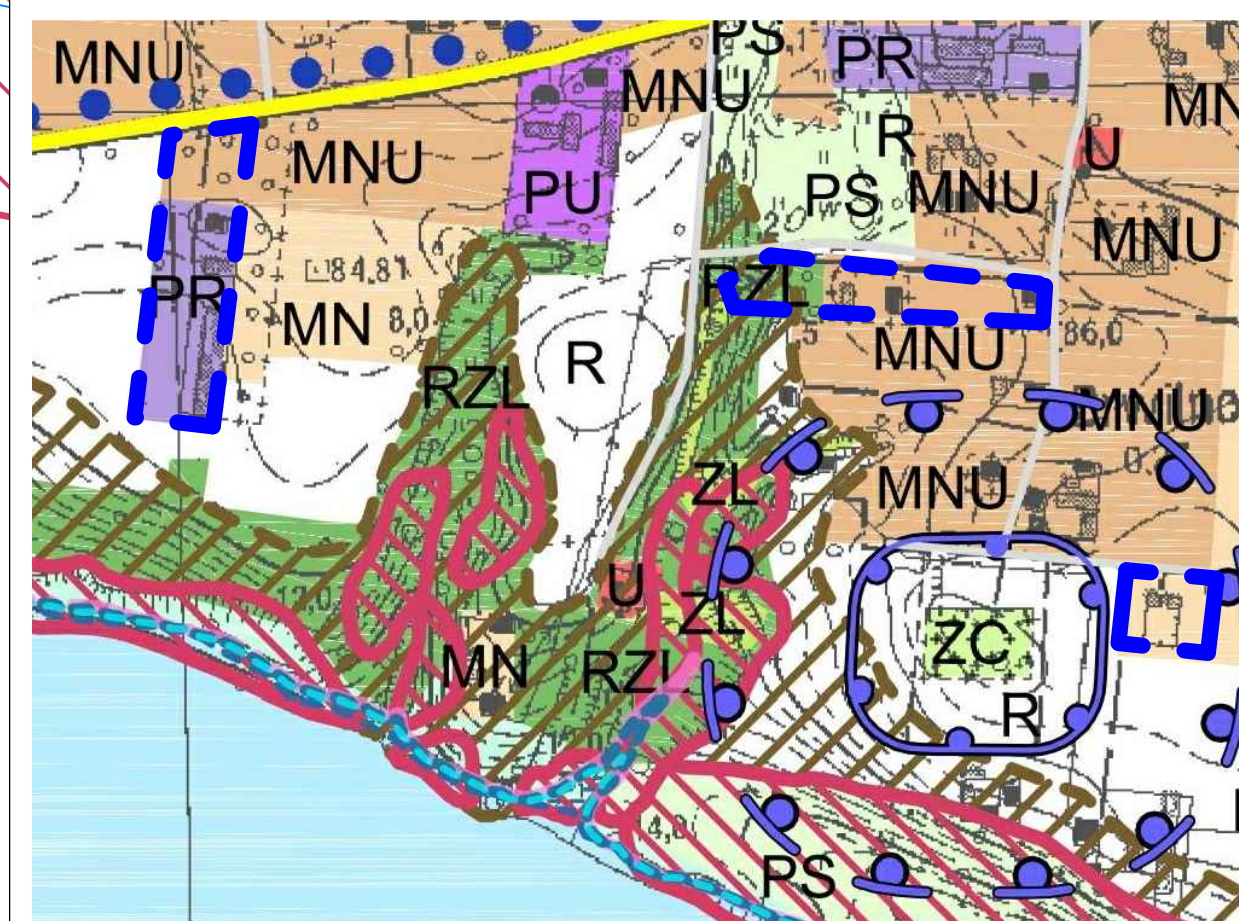
RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 1/2

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Stara Biała z dnia 2019 r.



- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - UP** TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
 - PR** TEREN OBIEKTÓW PRODUKCJI ROLNICZEJ
 - RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZR** TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - KDG** TEREN ULICY GŁÓWNEJ
 - KDL** TEREN ULICY LOKALNEJ
 - KDD** TEREN ULICY DOJAZDOWEJ
 - KP** TEREN CIĄGU PIESZEGO
 - STREFA ZIELENI
 - OŚ JEZDNI DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 562
 - TEREN CMENTARZA WYZNACZONY W OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWAŁĄ NR 188/XXV/06 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 LIPCA 2006 R.
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50,0 M
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150,0 M
 - OSUWISKO
 - TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- OŚ JEZDNI DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 562
 - TEREN CMENTARZA WYZNACZONY W OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWAŁĄ NR 188/XXV/06 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 LIPCA 2006 R.
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50,0 M
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150,0 M
 - OSUWISKO
 - TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA - RYSUNEK STUDIUM: ARKUSZ 1/2. KIERUNKI. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY. PRZEZNACZENIE TERENÓW UCHWAŁA NR 197/XXII/17 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 MAJA 2017 R.



- OZNACZENIA STUDIUM**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 - PR TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNICZYCH
 - R TERENY ROLNICZE
 - PS TERENY ŁĄK I PASTWISK
 - RZL TERENY ROLNICZE DO ZALESIENIA
 - ZL, F, ZL LASY PAŃSTWOWE/ POZOSTALE
 - ZR TERENY ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ
 - ZC TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
 - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- OBZASY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI WG MAP ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO (2015 R.)**
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
 - OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA**
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- OBZASY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**
- OSUWISKA
 - OBSZARY ZAGROŻONE WYSTĄPIENIEM OSUWISK
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA**
- DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI INNE
 - ISTNIEJĄCA/ PROJEKTOWANA DROGA ROZOWEROWA

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu plockiego. Licencja nr GGN-III.6642.3118.2018_1419_P

ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 2019 r.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ

Przewodniczący Rady Gminy Stara Biała

RYSUNEK PLANU	ARKUSZ 1/2
---------------	------------

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
PROJEKTANT

GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upzup
WSPÓŁPRACOWNIK:	mgr India Pecyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upzup
DATA:	CZERWIEC 2019
SKALA:	1 : 1 000

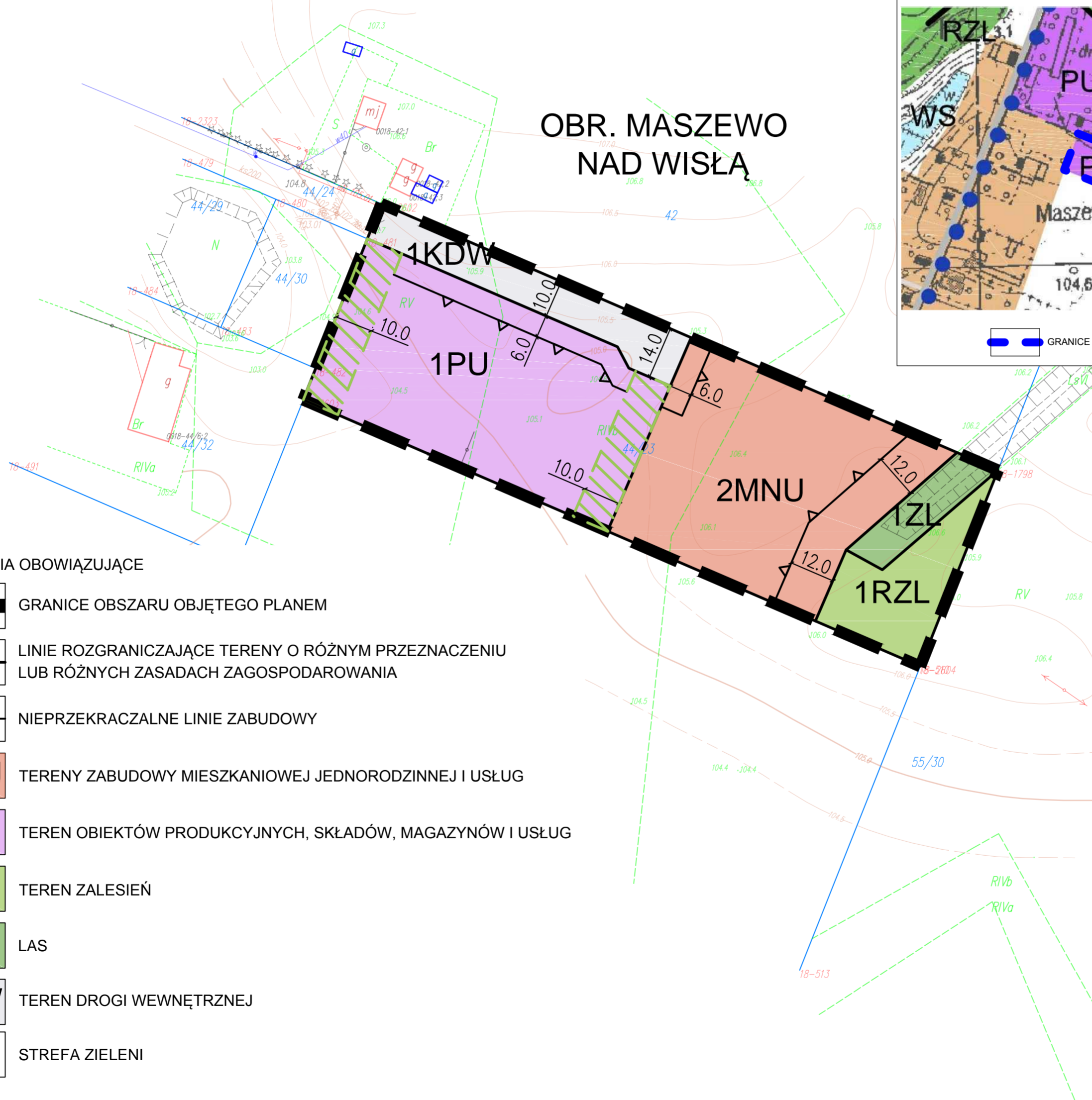
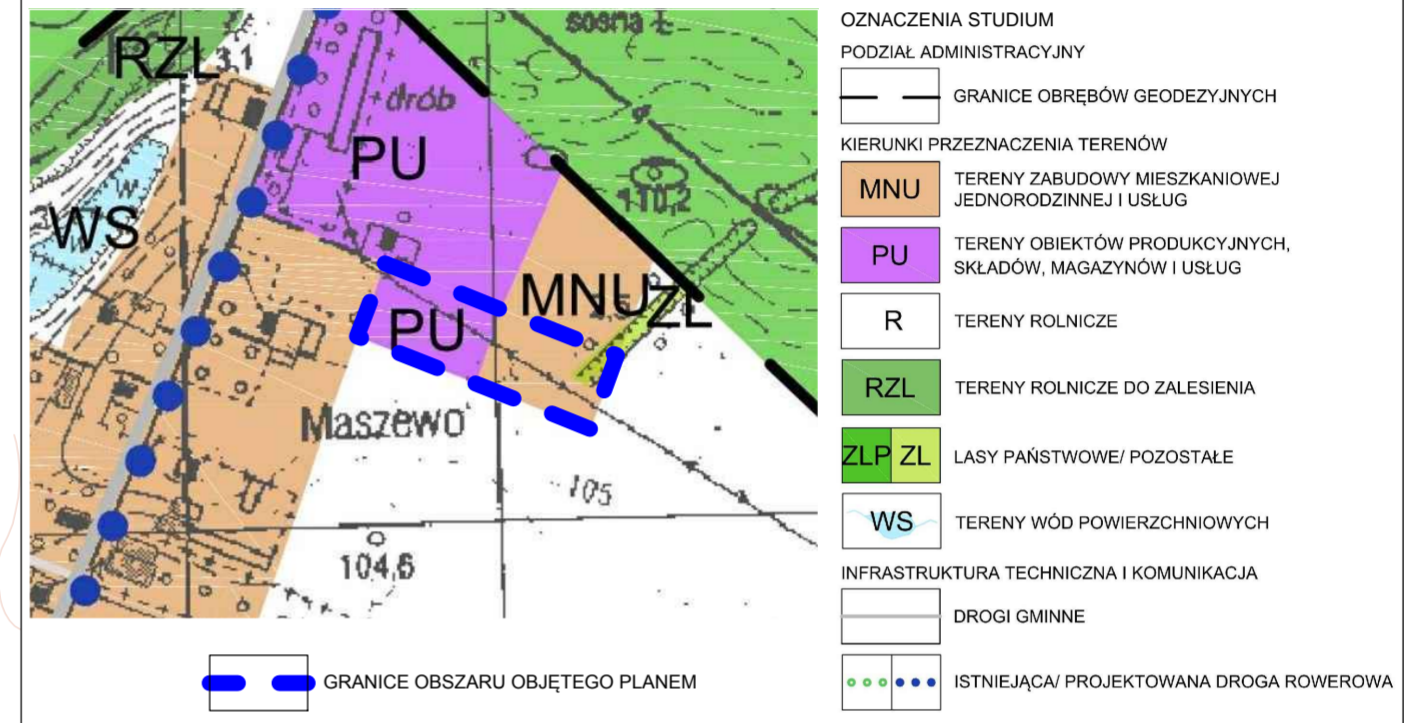


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 2/2

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Stara Biała z dnia 2019 r.

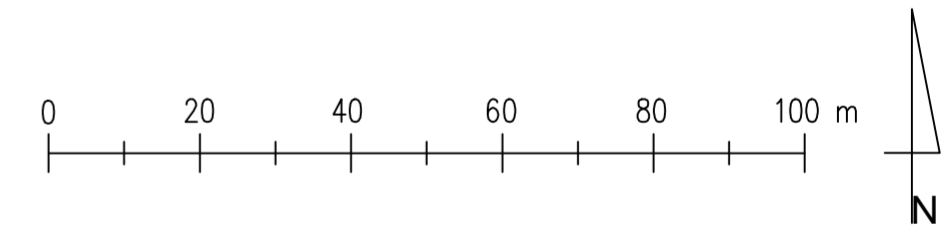
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA - RYSUNEK STUDIUM: ARKUSZ 1/2.
KIERUNKI. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY. PRZEZNACZENIE TERENÓW
UCHWAŁA NR 197/XXII/17 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 MAJA 2017 R.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- TEREN ZALESIENIA
- LAS
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STREFA ZIELENI

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu płockiego. Licencja nr GGN-III.6642.3118.2018_1419_P



ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 2019 r.
w sprawie uchwalenia
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ**

Przewodniczący Rady Gminy Stara Biała

RYSUNEK PLANU	ARKUSZ 2/2	
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upizp	
WSPÓŁPRACA:	mgr India Pecyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upizp	
DATA:	CZERWIEC 2019	SKALA: 1 : 1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Stara Biała

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów
obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869) Rada Gminy Stara Biała rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy

Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą, które należą do zadań gminy, są rozbudowa układu komunikacyjnego oraz rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej.

Obszar objęty Planem posiada w znacznej mierze zrealizowany podstawowy układ komunikacyjny oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej. Gmina odpowiedzialna jest za następujące drogi publiczne: teren ulicy lokalnej 1KDL oraz teren ulicy dojazdowej 1KDD, a także niebędący drogą publiczną teren ciągu pieszego 1KP. Teren ulicy lokalnej 1KDL oraz teren ciągu pieszego 1KP obejmują fragmenty działki gminnej i stanowią fragmenty urządzonego już układu komunikacyjnego. W związku z powyższym Gmina poniesie wyłącznie koszty związane z realizacją układu komunikacyjnego w ramach terenu ulicy dojazdowej 1KDD.

Obowiązek realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w niewielkim stopniu wynika bezpośrednio z uchwalenia niniejszego Planu, a w znacznej mierze stanowi kontynuację ustaleń zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno (uchwała Nr 188/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r.) oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo (uchwała Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r.)

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, innych niż sieć wodociągowa i kanalizacyjna, będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz wymogami przepisów odrębnych.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu budownictwa, zamówień publicznych, samorządu gminnego, finansów publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Zasady finansowania

Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków zewnętrznych, m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji, kredytów i pożyczek bankowych, pożyczek preferencyjnych, współfinansowania w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletnim planie inwestycyjnym.

Finansowanie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 267/XXVIII/18 z dnia 22 marca 2018 r. przystąpiła do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą* (zwanego dalej Planem). W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt Planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych” uchwalenia planu miejscowego.

Procedura sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty Planem dzieli się na cztery fragmenty nie stanowiące zwartego obszaru, przedstawione na dwóch arkuszach:

1) arkusz 1/2 – działki w obr. Brwilno:

a) nr 25/1 i 25/2 – działki położone są bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej Nr 562, obie działki użytkowane są rolniczo, na dz. nr 25/2 występuje zabudowa: budynek mieszkalny oraz budynki produkcji rolniczej (w tym kurnik),

b) nr 82/1 – działka stanowiąca własność Gminy, niezabudowana, w tylnej części występują zadrzewienia i zakrzewienia,

c) nr 105/2 i 106 – działki użytkowane rolniczo, z budynkami gospodarczymi zlokalizowanymi na dz. nr 105/2;

2) arkusz 2/2: działka nr 44/23 w obr. Maszewo nad Wisłą – działka częściowo użytkowana rolniczo, w zachodniej części działki zlokalizowany budynek gospodarczy i prowadzona działalność gospodarcza, w wschodniej części działki występuje niewielki las oraz zadrzewienie.

Wszystkie działki położone są na krańcach obszarów zwartej zabudowy. W ich sąsiedztwie występują przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej (w tym produkcji rolniczej) oraz grunty rolne. W pobliżu działki w Maszewie, na północ i północny zachód zlokalizowany jest duży kompleks leśny. Na południe od działek w Brwilnie występuje zieleń nadrzeczna obrastająca skarpy (zagrożone ruchami masowymi ziemi) nad Wisłą. Obszar opracowania jest częściowo wyposażony w podstawowe media infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, sieć telefoniczną i elektroenergetyczną.

W obszarze obowiązują:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno przyjęty uchwałą Nr 188/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 25 września 2006 r. Nr 194, poz. 7413), zgodnie z którym działki posiadają przeznaczenie (poza fragmentami przeznaczonymi pod tereny dróg) na:

a) nr 25/1, 105/2 i 106: tereny rolnicze z istniejącą zabudową bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy (R2),

b) nr 25/2: tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej (55MNR) oraz tereny produkcyjno-składowe i usługowe (56PU),

c) nr 82/1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (48MNU), tereny rolnicze z istniejącą zabudową bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy (R2) oraz tereny zieleni (ZN);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo przyjęty uchwałą

Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598), zgodnie z którym działka nr 44/23 posiada przeznaczenie na tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2).

Przystąpienie do sporządzenia Planu podyktowane było przede wszystkim potrzebą dostosowania polityki przestrzennej zawartej w planach miejscowych do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Stara Biała, a w szczególności uwzględnienia złożonych wniosków i zgłoszeń o zmianę przeznaczenia oraz uwzględnienia planów inwestycyjnych Gminy związanych z realizacją zadań własnych m.in. z zakresu kultury, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych w postaci realizacji świetlicy wiejskiej w Brwilnie wraz z towarzyszącymi jej obiektami sportu i rekreacji.

W Planie w znacznej mierze utrzymano charakter poszczególnych terenów. W Brwilnie na działkach o przeznaczeniu na tereny rolnicze bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy uwzględniono możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, a także produkcji rolniczej w ramach gospodarstwa rolnego prowadzącego już taką działalność. Na działce nr 25/2 uwzględniono istniejący stan zagospodarowania, potrzebę ochrony akustycznej dla funkcji mieszkaniowej i niewprowadzanie ograniczeń w zakresie ochrony akustycznej dla funkcji produkcji rolniczej, w tym skorygowano przebieg linii rozgraniczającej między terenem 55MNR a 56PU (według obowiązującego planu), obejmując budynek mieszkalny przeznaczonym na cele mieszkaniowo-usługowe a nie produkcyjne. Na działce gminnej ustalono przeznaczenie i parametry zabudowy pozwalające na realizację świetlicy wiejskiej wraz z obiektami towarzyszącymi zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi oraz potrzebą zachowania ładu przestrzennego. Zmieniono przeznaczenie działki w Maszewie poprzez ustalenie przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjno-usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z wnioskiem oraz z uwzględnieniem istniejącej zabudowy w sąsiedztwie oraz ustaleń obowiązującego planu dla terenów sąsiednich. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację kierunków rozwoju określonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r. oraz z wniesionych wniosków. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 29 maja 2018 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do 2 lipca 2018 r. W odpowiedzi na ogłoszenie w wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęły 4 wnioski, które następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stara Biała.

Opracowany projekt Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 39 ust. 1, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* oraz art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 19 marca 2019 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy Stara Biała poinformował o:

1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 17 maja 2019 r. jako końcowy termin ich składania;

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 24 kwietnia 2019 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 24 kwietnia 2019 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Gminy, główny projektant Planu oraz zainteresowani mieszkańcy. Z przeprowadzonej dyskusji publicznej sporządzono protokół, w którym przedstawiono przebieg dyskusji.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała przedstawił Radzie Gminy Stara Biała projekt planu miejscowego.

Zapisy *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą* przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* (uchwała Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r.; oraz rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 czerwca 2017 r.)

Dla obszaru objętego Planem w Studium wskazano przeznaczenie terenów:

1) dz. nr 25/1 i 25/2, obr. Brwilno – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (PR);

2) dz. nr 82/1, obr. Brwilno – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny rolnicze do zalesienia (RZL);

3) dz. nr 105/2 i 106, obr. Brwilno – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);

4) dz. 44/23, obr. Maszewo nad Wisłą – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) oraz lasy pozostałe (ZL).

W Planie wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi, przy czym na terenie 1MNU zakazuje się lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej;

2) teren zabudowy usług publicznych (UP) z przeznaczeniem na usługi kultury, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, opieki społecznej, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 i opieki zdrowotnej, z wyjątkiem szpitali;

3) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) z przeznaczeniem na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, przy czym zakazuje się lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych oraz obiektów chowu lub hodowli zwierząt;

4) teren obiektów produkcji rolniczej (PR) z przeznaczeniem na wchodzące w skład gospodarstw rolnych: obiekty służące produkcji rolniczej, w tym obiekty chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

5) tereny zabudowy zagrodowej (RM), z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową, a na terenie 1RM także na obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu, na terenach zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt;

6) teren zieleni urządzonej (ZP) z przeznaczeniem na publicznie dostępny samorządowy park;

7) teren zalesień (RZL);

8) las (ZL);

- 9) tereny zieleni naturalnej (ZR);
- 10) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej (KDG),
 - b) teren ulicy lokalnej (KDL),
 - c) teren ulicy dojazdowej (KDD);
- 11) teren ciągu pieszego (KP) z przeznaczeniem na publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
- 12) teren drogi wewnętrznej (KDW).

Przeznaczenie terenów w Planie zgodne jest z przeznaczeniem wskazanym w Studium oraz zawartymi w Studium wytycznymi określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozdział 3.7. w Tomie III, Dziale 3). Przeznaczenie terenów w Planie zapewnia rozwój funkcji terenów wskazanych w Studium z zachowaniem ustalonych wskaźników kształtowania zabudowy. W zakresie wyznaczonych w projekcie Planu terenów: zabudowy zagrodowej 1RM i 2RM, zieleni urządzonej 1ZP, zalesień 1RZL oraz zieleni naturalnej 1ZR i 2ZR uwzględniono zawarte w Studium wytyczne:

1) dopuszczającą „zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, o funkcji innej niż wskazane przeznaczenie, w tym możliwością ich wydzielenia, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych” – tereny RM obecnie użytkowane są rolniczo, występują na nich grunty III klasy bonitacyjnej, na terenie 2RM zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa, na terenach istnieje możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zabudowy zagrodowej, dla terenów zakazano lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt, co mogłoby powodować konflikty przestrzenne z zabudową mieszkaniową; nieznaczna korekta zasięgu terenów 1RM i 1MNU a 1PR kosztem terenu 1PR, sankcjonująca istniejący sposób zagospodarowania (zawarcie budynku mieszkalnego w terenie 1MNU a nie 1PR) i niwelująca ewentualne konflikty przestrzenne; teren 1RZL przy 2MNU obejmuje fragment działki na którym występują zadrzewienia i zakrzewienia przy niewielkim lesie (teren 1ZL), zachowanie istniejącego sposobu użytkowania uzupełni funkcję mieszkaniowo-usługową, tereny 1ZR i 2ZR porasta zieleń naturalna w postaci zadrzewień i zakrzewień;

2) dopuszczającą na wszystkich terenach „lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej”.

Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w Planie jest zgodny z postulatami określonymi w obowiązującym Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów Studium, bowiem w Planie m.in.: określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji w ramach przeznaczenia.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą* nie narusza ustaleń Studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w sposób następujący:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz zagospodarowania w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, w tym obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:

- a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
- b) zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz paru skonkretyzowanych przedsięwzięć odpowiadających charakterowi obszaru,
- d) wymogów w zakresie ochrony powietrza oraz wymogów w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, terenów zieleni naturalnej oraz wyznaczenie stref zieleni,
- e) w zakresie ochrony gruntów rolnych – poprzez zachowanie gruntów III klasy, dotychczas nieobjętych zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, w rolniczym użytkowaniu; ponadto ochrona gruntów rolnych realizowana będzie poprzez przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- f) w zakresie ochrony gruntów leśnych – poprzez zachowanie istniejącego lasu oraz wyznaczenie terenu zalesień;

4) wymogów w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego; zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze Planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, wskazanie 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, na terenach na których dopuszczono lokalizację usług narażonych na występowanie hałasu, zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczenie terenu zalesień, terenów zieleni naturalnej, terenu zieleni urządzonej oraz stref zieleni, uwzględnienie minimalnej odległości sytuowania zabudowy względem granicy lasu, uwzględnienie występowania w obszarze terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz położenia części obszaru w strefie sanitarnej cmentarza w odległości 150 m;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji zabudowy na terenach na których dotychczas było to niemożliwe, sąsiadujących bezpośrednio z terenami zabudowanymi i wyposażonymi w podstawową infrastrukturę techniczną; umożliwienie rozwoju działalności gospodarczej, umożliwienie kompletnego wykorzystania nieruchomości gminnej na potrzeby lokalnej społeczności;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, uwzględnienie przepisów odrębnych dla obiektów o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość ich przebudowy i rozbudowy, w tym dróg publicznych; ustalenie zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na niewystępowanie ich w obszarze;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym oraz rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,

b) udostępnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu w dniach od 27 marca 2019 r. do 30 kwietnia 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 24 kwietnia 2019 r.,

d) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Stara Biała;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerującym w interesy prywatne, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Uwzględniono lub częściowo uwzględniono większość spośród złożonych wniosków (w tym wniosków będących jedną z przyczyn podjęcia uchwały w sprawie sporządzenia planu miejscowego).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń Studium oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium; zakłada się kontynuację zagospodarowania obszaru w granicach terenów wyznaczonych na ten cel we wcześniejszych dokumentach planistycznych oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie, w sposób umożliwiający efektywne ich wykorzystanie;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny przewidywane do zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują tereny częściowo już zurbanizowane, najbliższe przystanki publicznego transportu zbiorowego położone są wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości

od ok. 250 do 540 m dla terenów w Brwilnie i ok. 1 km dla terenów w Maszewie;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa oraz wyznaczenie terenu ciągu pieszego IKP;

4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidywane do intensyfikacji zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują w znacznej mierze istniejące tereny zurbanizowane, przeznaczone pod zainwestowanie we wcześniejszych dokumentach planistycznych oraz bezpośrednio z nimi sąsiadujące; charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz częściowym wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Stara Biała dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Stara Biała. W dniu 15 listopada 2018 r. Rada Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 319/XXXIII/18 *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała*.

Wyniki analizy obejmują m.in. następujące stwierdzenia:

1) „istnieje potrzeba aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium (...)” – projekt Planu uwzględnia aktualną politykę przestrzenną zawartą w Studium, częściowo odmienną od ustaleń obowiązujących w obszarze planów miejscowych, projekt Planu uwzględnia aktualnie obowiązujące przepisy prawa;

2) „zasadna jest kontynuacja prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą oraz (...)” – stwierdzenie wprost potwierdzające zgodność z wynikami analizy dalszych prac nad przedmiotowym projektem Planu;

3) „zasadne jest sporządzenie planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium” – jednym z podstawowych powodów przystąpienia do sporządzenia projektu Planu były wnioski i zgłoszenia o zmianę przeznaczenia (zgodne ze Studium);

4) „zasadne jest sporządzenie planów miejscowych dla ukierunkowania procesów inwestycyjnych w obszarze Gminy, w szczególności dla terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym oraz terenów, w których sąsiedztwo różnych funkcji może powodować konflikty przestrzenne” – Maszewo oraz Brwilno należą do terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym (spośród terenów objętych planami miejscowymi).

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że konieczne było sporządzenie Planu oraz że ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym Planem zadaniem generującym wydatki będzie realizacja układu komunikacyjnego, rozwój sieci infrastruktury technicznej, realizacja ciągu pieszego, zagospodarowanie terenu usług publicznych oraz urządzenie terenu zieleni urządzonej. Przewidywane wydatki będą wyższe niż potencjalne wpływy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą* zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem Nr 1 do uchwały) wraz z załącznikiem Nr 2, rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania został przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Stara Biała.

W związku z brakiem wniesionych uwag nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.