



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 stycznia 2018 r.

Poz. 719

UCHWAŁA NR 238/XXVI/17 RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 7 grudnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) w związku z uchwałą Nr 231/XXIX/14 Rady Gminy Stara Biała z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała, stwierdzając, że niniejsza zmiana planów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała, zwaną dalej „planem”:

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość:
 - a) ściany budynku od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) budynku (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków) od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 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) **terenie** – 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 nie związana 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) **wielopiętrowej zieleni o charakterze izolacyjnym** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni zawierający zielen 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 dla rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu;

17) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;

18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN-6MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1MNU-5MNU;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolami: 1PU-10PU;
- 4) obszary i tereny górnicze, oznaczone symbolami: 1PG-3PG;
- 5) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: 1KDGP,
 - b) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem: 1KDZ,
 - c) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL-3KDL,
 - d) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD-9KDD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW-11KDW.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL-3KDL,

- b) linie rozgraniczające terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-9KDD;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
- a) linie rozgraniczające terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem: 1KDGP,
 - b) linie rozgraniczające terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem: 1KDZ,
 - c) granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) granice zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym 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, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze, dojścia i dojazdy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

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

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

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

- 1) przekształcenia lub rekultywacji wymagają tereny w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni;
- 2) 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 oraz terenów dróg wewnętrznych;
- 3) 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 dla działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 4) 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, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni tej elewacji;

- 5) wymogi dotyczące wysokości, geometrii dachów, szerokości elewacji frontowej mające zastosowanie dla budynków gospodarczych i garaży stosuje się odpowiednio do wiat i zadaszeń;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarach i terenach górniczych 1PG i 3PG,
 - b) przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 2PU i 3PU z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych,
 - c) na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 3PU oraz obszarze i terenie górniczym 2PG obiektów towarzyszących przedsięwzięciom zlokalizowanym na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU lub obszarze i terenie górniczym 1PG niezwiązanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na tych terenach;
- 4) zakaz lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 5, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-6MN oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-5MNU;
- 5) zakazy pkt 3 i 4 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów; składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów; zakaz nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarach i terenach górniczych 1PG-3PG,
 - b) przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 2PU i 3PU;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 8) 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;
- 9) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §17 pkt 5;
- 10) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 4,
 - c) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na urządzenia melioracji wodnych nakazuje się dokonanie ich odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 11) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 10 lit. c,
 - b) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w wyznaczonych na rysunku planu granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4 lit a.

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

§ 12. Wymagań wynikających z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się – w obszarze 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) wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 5,
 - c) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, wiaty i zadaszenia – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określają łącznie:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy, strefy zieleni, granice zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną; obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 5) dla lokalizacji budynków na działkach budowlanych obejmujących obszar i teren górniczy 3PG stosuje się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa lub nadbudowa nie mogą przekraczać linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

3. 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.

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

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

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

§ 14. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, 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 1MN-6MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-5MNU, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) oznaczono na rysunku planu granice obszarów górniczych, granice terenów górniczych oraz udokumentowane złoża kopalin; zasady zagospodarowania obszarów i terenów górniczych 1PG-3PG zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów; nie wyznacza się w udokumentowanych złożach kopalin filarów ochronnych;
- 3) w obszarze nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 17,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew, z wyjątkiem drzew owocowych;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 4 dotyczą czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w, oznaczonych na rysunku planu, granicach zasięgu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zakazuje się wznoszenia, z zastrzeżeniem pkt 7, w odległości od osi gazociągu wysokiego ciśnienia (gazociągu Ø150 o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa relacji Srebrna – Płock wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.):
 - a) 35,0 m – budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) 25,0 m – obiektów zakładów przemysłowych,
 - c) 20,0 m – budynków mieszkalnych, parkingów dla samochodów,
 - d) 15,0 m – budynków niemieszkalnych takich jak budynki gospodarcze lub garaże, przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej mającej bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
 - e) 10,0 m – napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 30,0 kV do 110,0 kV, stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15,0 kV,

- f) 5,0 m – przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 1,0 kV do 30,0 kV, stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV,
 - g) 2,0 m – napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 1,0 kV;
- 7) zakazy pkt 6 lit. d-g nie dotyczą skrzyżowań gazociągu z sieciami infrastruktury technicznej; warunki realizacji sieci na skrzyżowaniu z gazociągiem określają przepisy odrębne dotyczące budownictwa;
- 8) posadowienie obiektów budowlanych w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni, oznaczonych na rysunku planu, musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z niekontrolowanymi nasypami.

§ 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) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP – projektowany odcinek północnej obwodnicy Płocka,
 - b) teren ulicy zbiorczej 1KDZ – drogę powiatową 6905W (ul. Witolda Zglenickiego),
 - c) teren ulicy lokalnej 1KDL – drogę gminną 291312W;
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny:
 - a) dróg publicznych: teren ulicy zbiorczej 1KDZ, tereny ulic lokalnych 1KDL-3KDL, tereny ulic dojazdowych 1KDD-9KDD,
 - b) dróg wewnętrznych 1KDW-11KDW;
- 3) rozbudowę układu drogowego; parametry dróg, ulic i dróg wewnętrznych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia 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 6 zatrudnionych na zmianie.

3. Nakazuje się urządzić na każde 10 miejsc postojowych dla samochodów minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów.

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

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

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

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

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę,
 - b) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów działek budowlanych; wymogu nie stosuje się do istniejących sieci w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia oraz dla ich przebudowy lub wymiany w istniejącym przebiegu,
 - c) urządzenia liniowe nadziemne i podziemne uzbrojenia terenów lokalizowane na terenach dróg publicznych muszą być realizowane z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) powiązanie sieci wodociągowej z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) zaopatrzenie w wodę do spożycia, na cele socjalno-bytowe, cele produkcyjne oraz cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie na cele produkcyjne, gospodarcze i przeciwpożarowe wód ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - e) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
 - f) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) powiązanie sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym poprzez kanały lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków w Maszewie, położonej poza obszarem,
 - d) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych grawitacyjnych – 150 mm; tłocznych lub ciśnieniowych – 50 mm,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - f) 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,
 - g) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) 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. b i d:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej, lub
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,

- b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic – do ziemi – na nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzania do niej wód opadowych i roztopowych z dróg i ulic oraz wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych; minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 150 mm; powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) możliwość budowy sieci ciepłej w oparciu o sieć ciepłą zlokalizowaną na terenie Płocka,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
 - c) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
 - z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w tym ciepła wnętrza Ziemi, lub
 - z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) możliwość rozbudowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
 - c) powiązanie sieci gazowej z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - d) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej, lub
 - ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych; zbiorniki nadziemne muszą być lokalizowane w odległości od granicy frontowej działki budowlanej nie mniejszej niż budynki na tej działce, lub
 - według rozwiązań indywidualnych,
 - e) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafki gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy; w pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV i napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV, oznaczone na rysunku planu, oraz poprzez linie lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii lub urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,

- b) ustala się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami §20,
 - c) zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-6MN oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-5MNU zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o poziomej osi obrotu łopaty wirnika turbiny o mocy przekraczającej 1 kW;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) dostęp do przewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- a) rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-6MN oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU-5MNU 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;
- 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, chyba że w ustaleniach szczegółowych zapisano inaczej.

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

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

- 1) granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną lub energię hydrotermalną ustala się linie rozgraniczające terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 1PU-10PU oraz obszarów i terenów górniczych 1PG-3PG;
- 2) zakazuje się budowy:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW poza terenami, o których mowa w pkt 1,
 - b) urządzeń powodujących ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów poza granicami działki budowlanej, na której są zlokalizowane; uciążliwość tych urządzeń musi się zamykać w granicach tej działki budowlanej;
- 3) granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zachowaniem wymogów pkt 2 lit. b,

są linie rozgraniczające terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 1PU-10PU oraz obszarów i terenów górniczych 1PG-3PG.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN-6MN, ustala się:

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

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 10,5 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 7,0 m,
 - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 70% szerokości frontu działki budowlanej i jednocześnie nie większa niż 20,0 m,
 - b) pozostałych: 12,0 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45°; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45° lub dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dachów dwuspadowych: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- dachów czterospadowych i wielospadowych: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) pozostałych budynków: prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną;

11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4;

12) na terenie 6MN, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:

a) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym,

b) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenie 6MN w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;

3) na terenach 1MN-3MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7;

4) na terenie 6MN w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;

5) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

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

1) minimalna powierzchnia działek: 900 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 23,0 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 obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

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

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

§ 22.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU-5MNU, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) na terenie 3MNU dojścia i dojazdy do terenów 2PU, 3PU i 1PG, na terenach 4MNU i 5MNU dojścia i dojazdy do terenu 3PU,

- b) sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU lub obszarów i terenów górniczych PG.

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: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 10,5 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
 - b) pozostałych: 5,0 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, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia 25°-45° lub dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenach 3MNU-5MNU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 3) na terenie 2MNU obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7;
- 4) na terenie 3MNU w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;

5) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50°-130°.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

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

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

§ 23. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU-10PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obszary i tereny górnicze,
 - b) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną lub energię hydrotermalną; zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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: 0,7;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 3,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenach 1PU-4PU i 6PU: 4,
 - b) na terenach 5PU, 7PU-10PU: 7;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach 1PU-4PU i 6PU: 16,0 m,
 - b) na terenach 5PU, 7PU-10PU: 25,0 m;
- 7) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: dowolne;

- 9) możliwość zachowania zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu z ewentualnym wykorzystaniem do celów gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 10) na terenach 2PU i 3PU, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) eksploatację kopalni nakazuje się prowadzić, z zachowaniem następujących wymogów:
 - a) granica obszaru górniczego nie może być zlokalizowana w odległości mniejszej niż:
 - 6,0 m w stosunku od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do terenów dróg publicznych oraz terenu drogi wewnętrznej 11KDW wyznaczonych w planie,
 - 10,0 m w stosunku do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych i innych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) kąt nachylenia skarp nie może być większy niż:
 - 45° w złożu suchym,
 - 30° w złożu zawodnionym,
 - c) miejsce do serwisowania pojazdów zakładu górniczego musi posiadać uszczelnioną nawierzchnię i być wyposażone w urządzenia do oczyszczania ścieków z substancji ropopochodnych;
- 3) lokalizacja obiektów zakładu górniczego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa;
- 4) po zakończeniu eksploatacji nakazuje się przeprowadzenie rekultywacji w sposób umożliwiający realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lub ust. 1 pkt 2 lit. b lub przeprowadzenie eksploatacji w kierunku wodnym z jednoczesnym zwiększeniem izolacji czwartorzędowego poziomu wodonośnego;
- 5) na terenach 2PU-7PU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;
- 6) na terenach 1PU i 4PU obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7;
- 7) na terenach 2PU, 3PU, 5PU i 6PU w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;
- 8) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50°-130°.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2, lub z terenów dróg publicznych poprzez tereny 3MNU-5MNU lub z terenu 11KDW;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

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

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

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

- 1) do zakończenia eksploatacji złoża: obszary i tereny górnicze;
- 2) po zakończeniu eksploatacji złoża:
 - a) dla terenów 1PG i 3PG:
 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną, energię geothermalną lub energię hydrothermalną; zakazuje się budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2 kW,
 - zbiorniki wodne,
 - b) dla terenu 2PG: teren drogi publicznej – teren ulicy lokalnej.

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

- 1) dla terenów 1PG-3PG do zakończenia eksploatacji złoża:
 - a) lokalizacja obiektów zakładu górniczego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) dla terenów 1PG i 3PG po zakończeniu eksploatacji złoża:
 - a) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - c) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 3,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - na terenie 1PG: 4,
 - na terenie 3PG: 7,
 - f) maksymalna wysokość budynków:
 - na terenie 1PG: 16,0 m,

- na terenie 3PG: 25,0 m,

g) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°,

h) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: dowolne;

i) na terenie 1PG, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:

- nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym,

- zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dla terenu 2PG po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje zagospodarowanie jako terenu ulicy lokalnej:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu: od 2,0 m do 2,1 m,

b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

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

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej;

2) obowiązuje prowadzenie eksploatacji złóż, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa;

3) obiekty zakładu górniczego lokalizować w granicach obszaru górniczego;

4) nakazuje się przeprowadzenie rekultywacji w sposób umożliwiający realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 2;

5) na terenie 1PG w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4;

6) na terenach 1PG-3PG w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8;

7) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują.

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

1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50°-130°.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych lub z terenów dróg publicznych poprzez tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) lub teren 3MNU;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

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

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

§ 25. 1. Układ komunikacyjny obszaru tworzą tereny dróg publicznych: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP), teren ulicy zbiorczej (1KDZ), tereny ulic lokalnych (1KDL-3KDL), tereny ulic dojazdowych (1KDD-9KDD) oraz tereny dróg wewnętrznych (1KDW-11KDW).

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

- 1) **przeznaczenie:** droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 0,0 m do 61,6 m,
 - b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy lub dwujezdniowy,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) nakazuje się budowę obustronnych dróg rowerowych,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie,
 - f) zakazuje się obsługi komunikacyjnej przyległych działek budowlanych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
 - a) na terenie 1KDGP w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
 - b) na terenie 1KDGP obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7,
 - c) na terenie 1KDGP w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8,
 - d) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

3. Dla terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulica zbiorcza;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 0,8 m do 22,9 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek budowlanych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się; potrzeby nie występują;

- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

4. Dla terenów ulic lokalnych oznaczonych symbolami **1KDL-3KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulice lokalne;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu:
 - 1KDL – od 1,2 m do 12,2 m,
 - 2KDL – od 15,0 m do 38,1 m,
 - 3KDL – od 12,9 m do 38,1 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
 - a) na terenach 1KDL i 3KDL w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
 - b) na terenach 1KDL i 2KDL obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7,
 - c) na terenie 1KDL-3KDL w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8,
 - d) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

5. Dla terenów ulic dojazdowych oznaczonych symbolami **1KDD-9KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulice dojazdowe;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w obszarze zgodna z rysunkiem planu:
 - 1KDD, 3KDD – 10,0 m,
 - 2KDD, 4KDD – 12,0 m,
 - 5KDD – od 3,0 m do 25,1 m,
 - 6KDD – od 12,0 m do 26,8 m,
 - 7KDD – od 18,0 m do 27,3 m,
 - 8KDD – od 11,3 m do 24,0 m,

- 9KDD – od 16,0 m do 31,1 m,

- b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- a) na terenie 9KDD w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
- b) na terenach 1KDD, 2KDD, 5KDD i 6KDD obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7,
- c) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.
6. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW-11KDW ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** drogi wewnętrzne;
- 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:
- 1KDW, 2KDW, 5KDW-7KDW – od 8,0 m do 18,0 m,
 - 3KDW, 8KDW i 9KDW – od 8,0 m do 16,0 m,
 - 4KDW – od 8,0 m do 17,0 m,
 - 10KDW – od 8,0 m do 12,0 m,
 - 11KDW – od 3,0 m do 9,6 m,
- b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- a) na terenach 10KDW i 11KDW w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
- b) na terenach 1KDW, 4KDW i 7KDW obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6 i 7,
- c) na terenie 10KDW w granicach terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni występują złożone warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 8,
- d) innych warunków nie ustala się; potrzeby nie występują;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;

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

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodniczący Rady

Wojciech Mieczysław Żółtowski



ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NOWA BIAŁA

RYSunEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 238/XXVI/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 7 grudnia 2017 r.

7.181.09.03.2.4

7.181.09.03.4.2

7.181.09.03.4.4

7.181.09.03.2.2

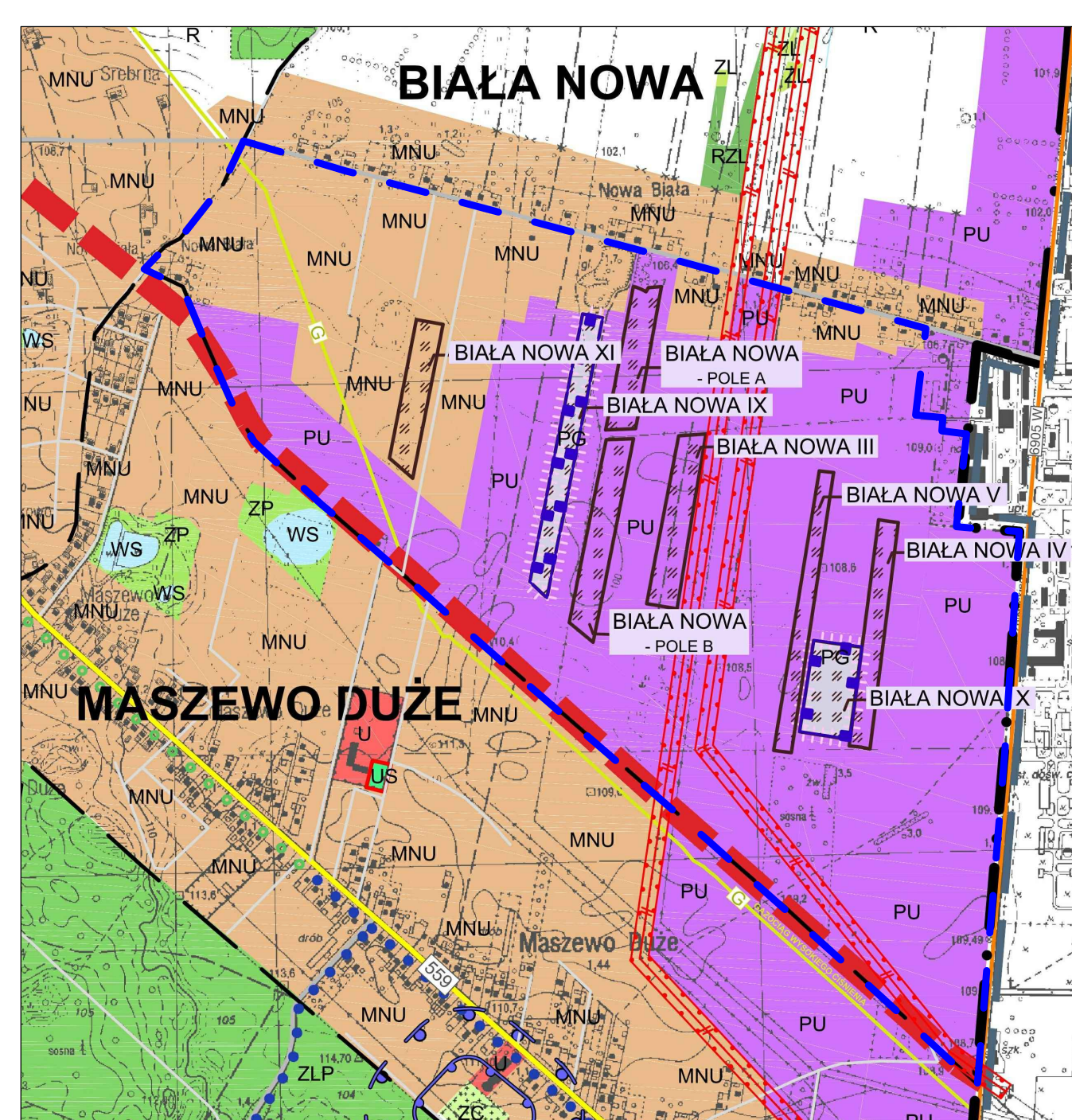
7.181.09.08.4.2

7.181.09.08.4.4

7.181.09.13.2.2

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEMPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 - PG OBSZARY I TERENY GÓRNICZE
 - KDGP TERENY DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - KDZ TEREN ULICY ZBIORCZEJ
 - KDL TERENY ULIC LOKALNYCH
 - KDD TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - GRANICE STREF BEZPIECZEŃSTWA NAPIĘTYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
 - GRANICE ZASIĘGU OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI / GRANICE TERENÓW POKSPLATACYJNYCH ORAZ EKSPLOATACJI KOPALIN
 - STREFA ZIELENI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE DOTYCZĄCE OBSZARÓW USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH / NAZWY OBSZARÓW GÓRNICZYCH
 - GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICE GMINY STARA BIAŁA
 - GRANICE OBRĘBU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
 - LN 15 kV NAPIĘTYCH LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
 - LN 110 kV NAPIĘTYCH LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - K KANAŁ TŁOCZNY
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN / NAZWY ZŁOŻ
 - ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE

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/XXIII/17 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 MAJA 2017 R.



- OZNACZENIA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - OZNACZENIA STUDIUM PODZIAŁU ADMINISTRACYJNEGO
 - GRANICE GMINY STARA BIAŁA
 - GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
 - GRANICE POWIATU
 - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - US TERENY SPORTU I REKREACJI
 - PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 - PG TERENY OBSZARÓW TERENÓW GÓRNICZYCH
 - R TERENY ROLNICZE
 - RZL TERENY ROLNICZE DO ZALEBNA
 - ZL ZL LASY PAŃSTWOWE / POZOSTAŁE
 - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZC TERENY CMENTARZY CYNOWNYCH
 - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- STREFA OCHRONY SAMOTARZA OD CMENTARZA**
- KOPALINY**
- GRANICE I NAZWY OBSZARÓW GÓRNICZYCH
 - GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN / NAZWY ZŁOŻA
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA**
- DROGI WODIOWE
 - DROGI POWIATOWE
 - DROGI GMINNE
 - DROGI INNE
 - PROJEKTOWANA DROGA KLASY GP / Z
 - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA DROGA ROWEROWA
 - LN 15 kV NAPIĘTYCH LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
 - LN 110 kV NAPIĘTYCH LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 238/XXVI/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 7 grudnia 2017 r.

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NOWA BIAŁA

Przewodzący Rady Gminy Stara Biała

RYSunEK PLANU

INTEHPROJEKT

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. Andrzej Fertelak, uprawniony do sporządzania projektów w zawodzie inżyniera w specjalności urbanistyki

WSPÓŁPRACOWNIK: mgr inż. Piotr Krawiec, uprawniony do sporządzania projektów w zawodzie inżyniera w specjalności urbanistyki

DATA: GRUDZIEŃ 2017

SKALA: 1:2 000

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i planów sytuacyjnych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu piotrkiego oraz powiatu miasto Plock.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 238/XXVI/17

Rady Gminy Stara Biała

z dnia 7 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planów dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała złożone w dniach od 9 grudnia 2015 r. do 31 stycznia 2016 r.										
1.	21.12. 2015 r.	Uczestnicy zebrania wiejskiego (28 osób)	Stwierdzenie braku akceptacji zapisów planu w zakresie „możliwości prowadzenia działalności szkodliwej i uciążliwej dla okolicznych mieszkańców i stwarzającej potencjalne zagrożenie dla zdrowia i komfortu życia na pobliskich terenach”. Stwierdzenie, iż otrzymywanie energii z biomasy jest działalnością zbliżoną do kompostowni. Wniosek (żądanie) o: 1) przywrócenie terenów zielonych oznaczonych na obowiązującym planie symbolem ZE na terenach 2PU i 4PU w projekcie zmiany planu oraz wyznaczenie dla tych terenów nieprzekraczalnego terminu na rekultywację poprzez zalesienie; 2) zmianę przeznaczenia dla terenów 1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); 3) wprowadzenie zakazu dla terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych	Obszar objęty zmianą planów	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, obszary i tereny górnicze. §10 pkt 5 „zakaz lokalizacji: a) przedsięwzięć z zakresu odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów, b) składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów. §23 ust.1 pkt 2 lit. b oraz §24 ust.1 pkt 2 lit. a tiret drugie „... lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW.	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Ad.1 i 4. Wyznaczono strefę zieleni o głębokości od 50 do 80 m na terenach PU i PG w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej w zasięgu terenów ZE w obowiązującym planie. Nie wyznaczono terminu rekultywacji terenów górniczych – zagadnienie uregulowane odrębnymi przepisami. Ad.2. Zmieniono przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 3MNU na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Utrzymano przeznaczenie terenów 1MNU, 2MNU i 4MNU na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Ad.3. Wprowadzono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), dla których ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla części

			<p>symbolami PU: „ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów szczególnych oraz zakaz usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku” lub na zmianę zapisu w projekcie zmiany planów w §23. 1. poprzez usunięcie zapisu: „...lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW” i wprowadzenie zapisu: ”zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych”;</p> <p>4) przywrócenie dla terenu 1PG terenów zielonych oznaczonych w obowiązującym planie symbolem ZE oraz wyznaczenie dla tych terenów nieprzekraczalnego terminu na rekultywację poprzez zalesienie;</p> <p>5) zmianę zapisu w projekcie zmiany planów w §24.1. poprzez usunięcie zapisu „...lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW, ” i wprowadzenie zapisu: ”zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych”;</p> <p>6) zmianę zapisów w §10 – „zakazanie takich form aktywności, które są szkodliwe i przykre ze względu na swoje skutki a nie nazwę”;</p> <p>7) ustalenie zakazu prowadzenia działalności mogącej potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Stwierdzenie, że aktualne zapisy w projekcie zmiany planów „nie idą za dobrem mieszkańców..., działają na szkodę mieszkańców i mają na względzie tylko interesy lokalnych/ potencjalnych przedsiębiorców”.</p>						<p>terenów PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. Wykluczono możliwość wytwarzania energii z biomasy oraz zakazano budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW.</p> <p>Ad.5. Wykluczono możliwość wytwarzania energii z biomasy oraz zakazano budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW.</p> <p>Ad.6. Utrzymano zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej oraz składowisk odpadów. Dla terenów PU w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami.</p> <p>Ad.7. Wprowadzono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), dla których ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla części terenów PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p>	
2.	22.12. 2015 r.	Mariusz Sidwa	<p>Stwierdzenie braku akceptacji zapisów planu w zakresie „możliwości prowadzenia działalności szkodliwej i uciążliwej dla okolicznych mieszkańców i stwarzającej potencjalne zagrożenie dla zdrowia i komfortu życia na pobliskich terenach”. Stwierdzenie, iż otrzymywanie energii z biomasy jest działalnością zblizoną do kompostowni. Wniosek (żądanie) o:</p> <p>1) przywrócenie terenów zielonych</p>	Obszar objęty zmianą planów	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, obszary i tereny górnicze §10 pkt 5 „zakaz lokalizacji:</p> <p>a) przedsięwzięcie z zakresu odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów,</p>	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	–	<p>Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.</p>	<p>Ad.1. Wyznaczono strefę zieleni o głębokości od 50 do 80 m na terenach PU i PG w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej w zasięgu terenów ZE w obowiązującym planie. Nie wyznaczono terminu rekultywacji – zagadnienie uregulowane odrębnymi przepisami.</p> <p>Ad.2. Utrzymano przeznaczenie terenów 2MNU i 4MNU na zabudowę</p>

		<p>oznaczonych na obowiązującym planie symbolem ZE na terenach 2PU, 4PU i 1PG w Projekcie zmiany planu oraz wyznaczenie dla tych terenów nieprzekraczalnego terminu na rekultywację poprzez zalesienie;</p> <p>2) zmianę przeznaczenia dla terenów 2MNU i 4MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);</p> <p>3) zmianę przeznaczenia części terenu 3MNU na 3MN i ZE – zgodnie z załącznikiem graficznym;</p> <p>4) wprowadzenie zakazu dla terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami PU: „ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów szczególnych oraz zakaz usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku” lub na zmianę zapisu w projekcie zmiany planów w §23. 1. poprzez usunięcie zapisu: „...lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW” i wprowadzenie zapisu: ”zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych”;</p> <p>5) przywrócenie na pozostałej części terenu oznaczonego symbolem 1PG terenów zielonych oznaczonych w obowiązującym planie symbolu ZE oraz wyznaczenie dla tych terenów nieprzekraczalnego terminu na rekultywację poprzez zalesienie;</p> <p>6) zmianę zapisu w projekcie zmiany planów w §24.1. poprzez usunięcie zapisu „...lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW,” i wprowadzenie zapisu: ”zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych”;</p> <p>7) zmianę zapisów w §10 – „zakazanie takich form aktywności, które są szkodliwe i przykre ze względu na swoje skutki a nie nazwę”;</p> <p>8) ustalenie zakazu prowadzenia działalności mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Stwierdzenie, że aktualne zapisy w projekcie</p>		<p>b) składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów.</p> <p>§23 ust.1 pkt 2 lit. b oraz §24 ust.1 pkt 2 lit. a tiret drugie „ ... lub energię otrzymywaną z biomasy; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW.</p>					<p>mieszkaniową jednorodziną i usługi.</p> <p>Ad.3. Zmieniono przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 3MNU na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Ad.4. Wprowadzono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), dla których ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla części terenów PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. Wykluczono możliwość wytwarzania energii z biomasy oraz zakazano budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW.</p> <p>Ad.5. Nie wprowadzono strefy zieleni na pozostałej części terenu 1PG poza strefę zieleni wyznaczoną na głębokości od 50 do 80 m od terenów zabudowy mieszkaniowej. Nie wyznaczono terminu rekultywacji – zagadnienie uregulowane odrębnymi przepisami.</p> <p>Ad.6. Wykluczono możliwość wytwarzania energii z biomasy oraz zakazano budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW.</p> <p>Ad.7. Utrzymano zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej oraz składowisk odpadów. Dla terenów PU w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami.</p> <p>Ad.8. Wprowadzono tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), dla których ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla części terenów PU dopuszczono lokalizację</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			zmiany planów „nie idą za dobrem mieszkańców...”, działają na szkodę mieszkańców i mają na względzie tylko interesy lokalnych/ potencjalnych przedsiębiorców”.							przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała złożone w dniach od 10 sierpnia 2016 r. do 26 września 2016 r.										
3.	26.09. 2016 r.	„STALMECH ” Bogumił Książakowski	Prośba o: 1) zmianę zapisu w §9 pkt 4 lit. b i c – nieograniczanie materiałów z jakich mają być wykonywane budynki oraz ich kolorystyka dla terenów 5PU, 3PU; 2) dopisanie w §10 pkt 3 lit. a, wśród terenów których nie dotyczy wymieniony tam zakaz, terenu 3PU; 3) zmianę zapisu w §16 ust. 2 pkt 3 – zmniejszenie wymaganej liczby miejsc do parkowania na 1 na sześciu pracowników; 4) zmianę zapisu w §16 ust. 3: zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych dla rowerów do 1 miejsca na 10 miejsc postojowych dla samochodów; 5) Wykreślenie w §17 pkt 2 lit. d słów „artykułów żywnościowych oraz farmaceutycznych”; 6) wyłączenia z ograniczenia zawartego w §17 pkt 7 lit. b terenów 3PU i 5PU; 7) zmianę w §23 ust. 2 pkt 2: dopisanie, iż ustalenie nie dotyczy terenów 3PU i 5PU; 8) zwiększenie w §23 ust. 2 pkt 3 dla terenów 3PU i 5PU wartości maksymalnej intensywności zabudowy do 3,0; 9) zmianę w §23 ust. 2 pkt 4: dopisanie, iż ustalenie nie dotyczy terenów 3PU i 5PU; 10) zwiększenie w §23 ust. 2 pkt 5 lit. a i pkt 6 lit. a liczby kondygnacji do 7, a maksymalnej wysokości budynków do 25 m; 11) wyłączenie z obowiązku zawartego w §23 ust. 2 pkt 7 terenów 3PU i 5PU; 12) przesunięcie linii rozgraniczającej tereny 3PU i 5PU o ok. 100m w kierunku północnym (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi); Informacja, że jeśli zostanie uwzględniona pierwsza uwaga (zmiany w §9 pkt 4 lit. b	Obr. Biała Nowa, dz. nr ewid. 186/1, 186/2, 186/3, 186/4; obszar objęty zmianą planów, w szczególności tereny 5PU oraz 3PU	Wszystkie ustalenia projektu Planu, w szczególności oraz dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (3PU,5PU): 1) §9 pkt. 4 lit. b i c: ustalono zamkniętą listę materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów i elewacji, które można stosować przy realizacji budynków; 2) §10 pkt 3 lit. a: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; „zakaz nie dotyczy przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarze i terenie górnym 3PG”; 3) §16 ust. 2 pkt 3: ustalano obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż: „dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie”; 4) §16 ust. 3: nakaz urządzenia na każde 4 miejsca postojowe dla samochodów minimum 1 miejsca postojowego dla	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Uwzględniono od ad.3 do ad.6, oraz ad.8, ad.11 i ad.12. Ad. 1. Dla wszystkich terenów PU i PG ograniczono wymogi w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki budynków. Ad. 2. Dokonano zmiany przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 3PU a 5PU (teren 5PU został powiększony kosztem terenu 3PU). Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy powiększonego terenu 5PU. Zakaz został utrzymany (w ograniczonym zakresie) na terenie 3PU w części nie włączonej do terenu 5PU (w północnej części działek, w pasie od 155 do 215 m). Ad.7. Zwiększono wartość maksymalnego stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej do 0,7. Ustalenie „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu”, zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest obowiązkowym ustaleniem planu miejscowego. Ad. 9. Zmniejszono na terenach PU wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 15%. Ustalenie „minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu

			<p>i c), to nie wnosi się uwag do zapisów §23 ust. 2 pkt 9.</p>	<p>rowerów;</p> <p>5) §17 pkt 2 lit. d: w zakresie zaopatrzenia w wodę na cele produkcyjne, budowę indywidualnych ujęć wód dopuszczono wyłącznie na potrzeby produkcji artykułów żywnościowych oraz farmaceutycznych;</p> <p>6) §17 pkt 7 lit. b: ustalono w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną sposób powiązania sieci obszaru z układem zewnętrznym „poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV i 110 kV, oznaczona na rysunku planu, oraz poprzez przewody zlokalizowane w drodze gminnej 291312W, drodze powiatowej 6905W oraz terenach graniczących z obszarem”;</p> <p>7) §23 ust. 2 pkt 2: „maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6”;</p> <p>8) §23 ust. 2 pkt 3: maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;</p> <p>9) §23 ust. 2 pkt 4: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%”;</p> <p>10) §23 ust. 2 pkt 5 lit. a: maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4; §23 ust. 2 pkt 6 lit. a: maksymalna wysokość budynków: 16,0 m;</p> <p>11) §23 ust. 2 pkt 7: „szerokość elewacji frontowej budynków: nieprzekraczająca 70% szerokości frontowej działki budowlanej”;</p> <p>12) Wskazana linia</p>				<p>do powierzchni działki budowlanej”, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest obowiązkiem ustaleniem planu miejscowego. Utrzymanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej ma na celu umożliwienie zagospodarowania części wód opadowych na terenie działki oraz zmniejszenia wpływu inwestycji na środowisko.</p> <p>Ad. 10. Ustalono dla terenów 5PU, 7PU-10P maksymalną liczbę kondygnacji 7. oraz maksymalną wysokość budynków 25,0 m. Dla terenu 3PU (w nowym, zmniejszonym zasięgu) wymienione parametry pozostawiono bez zmian, odpowiednio 4 kondygnacje i 16,0 m.</p> <p>Odnosnie informacji zawartej na końcu uwagi: uwzględniono uwzględniając uwagę zawartą w punkcie nr 1.</p>
--	--	--	---	---	--	--	--	--

					rozgraniczająca przebiega w odległości ok. od 260 do 287 m od północnej granicy projektu Planu; 13) §23 ust. 2 pkt 9: ustalono dla terenów PU materiały wykończeniowe i kolorystykę budynków jako zgodną z ustaleniami ogólnymi (por. wyjaśnienie w punkcie nr 1).					
4.	26.09.2016 r.	TRANS-KOP s.c. Sławomir Sulkowski Sylwester Sulkowski	Zakwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie Planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko. Sprzeciw wobec/zakwestionowanie: 1) ustaleń określonych w §10 pkt 3, 5 i 6; prośba o wymienienie dodatkowo terenów 2PU, 3PU oraz 1PG i 2PG wśród terenów na których nie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz wśród terenów, na których nie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów. Zwrócenie uwagi na nierówne traktowanie przedsiębiorców wykonujących usługi z zakresu zbierania, transportu i odzysku odpadów w obszarze objętym projektem Planu; 2) ustaleń §23 pkt 1, mówiącego o przeznaczeniu terenu, z uwzględnieniem wykluczenia możliwości lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej. Informacja, że „hałas mierzony jest w odniesieniu do tła, którym z racji lokalizacji spółki TRANS-KOP jest PKN ORLEN S.A.”; 3) ustaleń §23 ust. 2 pkt 5, 6 i 11 w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych na poziomie 4, maksymalnej wysokości budynków na poziomie 16 m oraz nakazu wprowadzenia nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym i zakazu lokalizacji budynków; 4) zapisu §23 ust. 3 pkt 1 lit. c nakazującego urządzenie miejsca do serwisowania pojazdów zakładu górniczego o uszczelnionej nawierzchni z zastosowaniem urządzeń do oczyszczania	Obr. Biała Nowa, dz. nr ewid. 37/2, 38/6, 39, 40/6, 40/9	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (3PU), obszary i tereny górnicze (1PG), teren ulicy lokalnej (3KDL), udokumentowane złoża kopalin (Biała Nowa III, Biała Nowa IX). W ustaleniach ogólnych ustalono: 1a) §10 pkt 3: zawarto zakazy z zakresu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem na których terenach zakaz nie obowiązuje (5PU-10PU oraz 3PG); 1b) §10 pkt 5: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów; składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 6PU-10PU”; 1c) §10 pkt 6: „uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny” W ustaleniach szczegółowych dla terenów	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	-	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Ad. 1. Uwzględniono częściowo. Z obowiązywania zakazów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wyłączone teren 1PG oraz większość terenu 3PU (dokonano zmiany przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 3PU a 5PU – teren 5PU został powiększony kosztem terenu 3PU. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy powiększonego terenu 5PU. Zakaz został utrzymany w ograniczonym zakresie na terenie 3PU w części nie włączonej do terenu 5PU (w północnej części działek, w pasie od 155 do 215 m)) oraz na terenie 2PG – dla terenów tych dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w ramach obiektów towarzyszących przedsięwzięciom zlokalizowanym na terenie 5PU lub obszarze i terenie górniczym 1PG niezwiązanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na wymienionych terenach. Ponad powyższe, tereny 2PU oraz 3PU (w nowym, mniejszym zasięgu) wyłączono z obowiązywania zakazu lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywanych. Odnosnie lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania

		<p>ścieków z substancji ropopochodnych. Informacja o posiadanej w pobliżu – na dz. nr 39 – bazie sprzętowej;</p> <p>5) zapisu §24 ust. 1 pkt 2 lit. b ustalającego dla terenu 2PG przeznaczenia terenu drogi publicznej – terenu ulicy lokalnej;</p> <p>6) zapisu §24 ust. 2 pkt 9 ustalającego dla terenu 1PG nakazu wprowadzenia nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym i zakazu lokalizacji budynków. Informacja, że tereny po wykonaniu rekultywacji będą wykorzystywane rolniczo;</p> <p>7) zapisów §21 ust. 8 (ustalono, że uwaga dotyczy §23 ust. 8), §24 ust. 8, ustalających dla terenów PU i PG stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na poziomie maksymalnym 30%;</p> <p>8) ewentualnego wzrostu podatków lokalnych w wyniku zmiany przeznaczenia z rolnego – dotyczy terenu 3PU. Spółka nie przewiduje prowadzenia na terenie 3PU działalności magazynowo-usługowej. Informacja, że spółka TRANS-KOP:</p> <p>1) na działce nr 39 posiada budynek socjalno-biurowy, halę warsztatowo-magazynową i inne budynki i budowle przynależne, na działce nr 40/9 wydobywane są kopaliny, na działkach nr 40/6, 40/9 prowadzona jest rekultywacja;</p> <p>2) posiadane zrekultywowane tereny oraz tereny nieprzeznaczone pod gospodarkę odpadami, wykorzystuje rolniczo;</p> <p>3) celem ochrony środowiska, zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadów i dla komfortu pracowników, wykonała nasadzenia drzew w części działki nr 39 (w rejonie terenu 4MNU) oraz 37/2 w północnej części;</p> <p>4) uzyskała stosowane zezwolenia na przetwarzanie i zbieranie odpadów, a wydanie decyzji przez Starostę Płockiego było poprzedzone uzgodnieniami z Wójtem Gminy Stara Biała;</p> <p>Ponad powyższe podane zostały inne, dodatkowe informacje o działalności firmy, w tym o profilu działalności, liczbie pracowników i wysokości odprowadzanych w latach 2015-2016 do gminy Stara Biała podatków i opłat lokalnych.</p>		<p>PU lub terenów PG ustalono:</p> <p>2) §23 pkt 1: ustalono przeznaczenie terenów PU: „tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku”;</p> <p>3a) §23 ust. 2 pkt 5: maksymalna liczba kondygnacji budynków na terenach 1PU-6PU: 4; na terenach 7PU-10PU: 6;</p> <p>3b) §23 ust. 2 pkt 6: maksymalna wysokość budynków na terenach 1PU-6PU: 16,0 m; na terenach 7PU-10PU: 25,0 m;</p> <p>3c) §23 ust. 2 pkt 11: nakaz wprowadzenia nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym oraz zakaz lokalizacji budynków w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenach 2PU i 3PU;</p> <p>4) §23 ust. 3 pkt 1 lit. c: w granicach terenu górniczego urządzić miejsce do serwisowania pojazdów zakładu górniczego o uszczelnionej nawierzchni z zastosowaniem urządzeń do oczyszczania ścieków z substancji ropopochodnych;</p> <p>5) dla wszystkich terenów PG ustalono przeznaczenie do zakończenia eksploatacji złoża „obszary i tereny górnicze” oraz przeznaczenie po zakończeniu eksploatacji złoża; dla terenu 2PG, zgodnie z §24 ust. 1 pkt 2 lit. b ustalono przeznaczenie po zakończeniu eksploatacji złoża jako teren drogi publicznej – teren ulicy</p>				<p>odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów, z zakazu zwolniono dodatkowo tereny 3PU (w zasięgu terenu włączonego do 5PU) oraz 1PG-3PG dla lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów oraz tereny 2PU i 3PU (w nowym, mniejszym zasięgu) dla lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych.</p> <p>Utrzymano zapis §10 pkt 6 (§10 pkt 7 wg aktualnej numeracji). Nie dopuszczono lokalizacji zakładów, których działalność powodowałaby niedotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu – wymagałaby ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.</p> <p>Ad. 2. Nie wprowadzono zmian. W przypadku dopuszczenia lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej, konieczne byłoby określenie kwalifikacji terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu. Jeśli nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których tereny lokalizacji podlegają ochronie akustycznej, nie wskazuje się ochrony akustycznej terenu. Wprowadzenie obiektów chronionych akustycznie stanowiłoby istotne ograniczenie dla prowadzenia działalności na terenie.</p> <p>Ad. 3. Uwzględniono częściowo. Działki 37/2, 38/6, 39, 40/6 w części północnej (w pasie od 190 do 210 m) pozostawiono w terenie 3PU, dla którego utrzymano ustalone parametry zabudowy. Pozostałe części działek objęto zasięgiem terenu 5PU, dla którego ustalono maksymalną wysokość budynków 25,0 m oraz maksymalną liczbę kondygnacji 7. Utrzymanie niższych wskaźników na terenie 3PU oraz zachowanie nakazu wprowadzenia nasadzeń służy</p>
--	--	---	--	---	--	--	--	--

		<p>Informacja, iż pozostawienie w projekcie Planu kwestionowanych wyżej ustaleń, uniemożliwi Spółce prowadzenie dotychczasowej działalności, skutkiem czego będzie prawdopodobnie: likwidacja działalności, zwolnienia pracowników oraz roszczenia odszkodowawcze wobec gminy Stara Biała.</p> <p>Wniosek o zmiany w projekcie Planu z uwzględnieniem prowadzonej przez TRANS-KOP działalności gospodarczej, ustaleń pomiędzy Spółką a Wójtem Gminy a Starostą Płockim przy wydawaniu ww. decyzji oraz pozostałych ww. uwag.</p>		<p>lokalnej;</p> <p>6) §24 ust. 2 pkt 9: nakaz wprowadzenia nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym oraz zakaz lokalizacji budynków w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni na terenie LPG;</p> <p>7) §23 ust. 8, §24 ust. 8: ustalenie dla terenów PU i PG stawki stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30%;</p> <p>8) Projekt Planu nie reguluje kwestii podatków lokalnych.</p>				<p>ograniczeniu oddziaływania obiektów na tereny z zabudową mieszkaniową.</p> <p>Ad. 4. Uwzględniono. Usunięto wymóg dotyczący lokalizacji miejsca do serwisowania pojazdów.</p> <p>Ad. 5. Nie wprowadzono zmian. Ustalone przeznaczenie „tereny drogi publicznej – teren ulicy lokalnej” zacznie obowiązywać dopiero w momencie zakończenia eksploatacji złoza, w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na możliwość wykorzystania terenu na potrzeby eksploatacji. Przeznaczenie terenu 2PG, po zakończeniu eksploatacji złoza, na teren drogi wynika z obowiązku zapewnienia minimalnych parametrów dla drogi lokalnej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, ciągłości planistycznej względem ustaleń obowiązującego planu oraz potrzeb komunikacyjnych terenów PU i PG. Przebieg terenu drogi w znacznej mierze stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego planu i wykorzystuje wydzielone już pod ten cel działki.</p> <p>Ad. 6. Nie wprowadzono zmian. Utrzymano ustalenia w zakresie wyznaczonej strefy zieleni izolacyjnej. Ustalenie służy ograniczeniu oddziaływania obiektów na tereny z zabudową mieszkaniową.</p> <p>Ad. 7. Nie wprowadzono zmian. Ustalenie stanowi obowiązkowy zakres ustaleń planu. Opłata od wzrostu wartości stanowi dochód własny Gminy. Pobierana jest wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości, dla której nastąpił wzrost wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu, w okresie do 5 lat od wejścia w życie planu.</p> <p>Ad.8. Nie wprowadzono zmian. Ustalenia projektu Planu nie mają bezpośredniego wpływu na wysokość podatków lokalnych. Według obowiązującego stanu prawnego wysokość podatków od nieruchomości uzależniona jest od faktycznego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

										sposobu użytkowania. Przyjęte rozwiązania projektu Planu stanowią kontynuację rozwiązań obowiązującego planu miejscowego w zakresie rozwoju terenów produkcyjnych, składowych i magazynowych na północ od projektowanego przebiegu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP.
5.	26.09.2016 r.	Zakład Transportowo-Budowlany Włodzimierz Sulkowski	Sprzeciw wobec ustaleń projektu Planu w zakresie zapisów dotyczących zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (§10 pkt 3 lit. a) oraz z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów (§10 pkt 5). Prośba o wyminięcie w ww. zapisach wśród terenów na których nie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz wśród terenów, na których nie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania dodatkowo terenu 3PU. Informacja: 1) o profilu działalności firmy (prace budowlane, transport oraz przetwarzanie odpadów) oraz o posiadanych decyzjach w zakresie przetwarzania odpadów (odzysku) oraz zbierania odpadów, wydanych przez Starostę Płockiego; 2) iż dotychczasowa działalność w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów podlegała uzgodnieniom-opiniowaniu z Urzędem Gminy; 3) że, pozbawienie lub ograniczenie możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności spowoduje utratę dochodów firmy; 4) że firma płaci regularnie wysokie podatki do budżetu Gminy oraz zatrudnia pracowników z terenu Gminy; 5) o planowanym dalszym rozwoju firmy, braku chęci do ograniczania jej działalności.	Obr. Biała Nowa, dz. nr ewid. 39	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (3PU). W ustaleniach ogólnych ustalono: 1a) §10 pkt 3: zawarto zakazy z zakresu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem na których terenach zakaz nie obowiązuje (5PU-10PU oraz 3PG); 1b) §10 pkt 5: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu odzysku, zbierania lub przetwarzania odpadów; składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 6PU-10PU”.	Uwzględniona częściowo.	Nieuwzględniona częściowo.	-	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Uwzględniono częściowo. Dokonano zmiany przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 3PU a 5PU (teren 5PU został powiększony kosztem terenu 3PU). Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów nie dotyczy powiększonego terenu 5PU. Zakaz został utrzymany (w ograniczonym zakresie) na terenie 3PU w części nie włączonej do terenu 5PU (w północnej części działki, w pasie ok. 210 m). Zakazy na terenie 3PU (w nowym, mniejszym zasięgu) nie dotyczą lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko takich jak obiektów towarzyszących przedsięwzięciom zlokalizowanym na terenie 5PU oraz obszarze i terenie górniczym IPG niezwiązanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na wymienionych terenach oraz przedsięwzięć z zakresu zbierania, przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych.
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała złożone w dniach od 15 marca 2017 r. do 28 kwietnia 2017 r.										

6.	05.04. 2017 r.	Renata Rybicka	<p>Wniosek o przeznaczenie terenu oznaczonego jako 6MN (działka nr 44/8) na teren zielony (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym - teren oznaczony symbolem ZE).</p> <p>Informacja, że:</p> <p>1) na wskazanym obszarze prowadzone było wydobycie kopalni oraz teren jako teren poeksploatacyjny powinien zostać zrekultywowany poprzez zalesienie,</p> <p>2) zbieżne z powyższym stanowisko wyrazili mieszkańcy wsi Nowa Biała w piśmie z dnia 14.12.2015 r.</p>	Obr. Biała Nowa, dz. nr ewid. 44/8, teren 6MN	<p>Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 6MN ustalono przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz przeznaczenie dopuszczalne na usługi lokalizowane w lokalach w budynkach mieszkalnych (przy czym powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa).</p> <p>Wzdłuż linii rozgraniczającej oddzielającej przedmiotowy teren 6MN od terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonego symbolem 2PU wyznaczono strefę zieleni o szerokości 20 m. Dla strefy tej nakazano wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym oraz zakazano lokalizacji budynków.</p> <p>Oznaczono granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji/granice terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni – obejmują one cały teren 6MN.</p>	-	Nieuwzględniona.	-	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Nie uwzględniono. Utrzymano projektowane przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren został objęty granicami obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji/granicami terenów poeksploatacyjnych oraz eksploatacji kopalni. Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z nasypaniami.
7.	05.04. 2017 r.	Renata Rybicka	<p>Wniosek o rozszerzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska na tereny oznaczone symbolami od 5PU do 10PU.</p> <p>Informacja że powyższe stanowisko zbieżne jest ze stanowiskiem wyrażonym przez mieszkańców wsi Nowa Biała w piśmie z dnia 14.12.2015 r., tj. wnioskiem aby „(...) w centrum osiedla domów jednorodzinnych, nie było możliwości prowadzenia działalności mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”.</p>	Obr. Biała Nowa, tereny od 5PU do 10PU	<p>Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolami od 5PU do 10PU dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p>	-	Nieuwzględniona.	-	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.	Ustalony zakres dopuszczonych lub zakazanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stanowi kompromis wypracowany w ramach rozpatrzenia uwag złożonych w ramach dwóch pierwszych wyłożeń projektu do publicznego wglądu. Wprowadzono ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowych zgodnie z ustaleniami §10 w zakresie zasad ochrony środowiska. Obszar przewidywany jest do rozwoju funkcji przemysłowych. Inwestorzy zobowiązani są do

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 238/XXVI/17

Rady Gminy Stara Biała

z dnia 7 grudnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała
o sposobie realizacji, zapisanych w Zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla
części obszaru wsi Nowa Biała, 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 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 *Zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała* 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 *Zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała*, które należą do zadań gminy, są:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego i urządzenie jego elementów wraz z oświetleniem;
- 2) rozbudowa istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP), teren ulicy zbiorczej (KDZ), tereny ulic lokalnych (KDL) oraz tereny ulic dojazdowych (KDD), a także niebędące drogami publicznymi tereny dróg wewnętrznych (KDW). Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji należących do zadań własnych gminy obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane drogi publiczne oraz urządzenie tych dróg wraz z oświetleniem, z wyjątkiem dróg publicznych realizowanych w ramach terenu ulicy zbiorczej (1KDZ) i terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP). Teren ulicy zbiorczej (1KDZ) stanowi fragment ul. W. Zglenickiego zaliczonej do dróg powiatowych (nr 6905W), zaś teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP) stanowi projektowany północny odcinek obwodnicy Płocka, który ma zostać zaliczony do kategorii dróg wojewódzkich. Realizacja dróg wewnętrznych (KDW) nie stanowi zadania własnego gminy i tym samym nie będzie obciążała jej budżetu.

Obowiązek rozbudowy układu komunikacyjnego oraz rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej częściowo stanowi kontynuację ustaleń zawartych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała – uchwała Nr 189/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r oraz miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-składowych we wsi Nowa Biała gmina Stara Biała – uchwała Nr 89/X/99 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 28 października 1999 r.).

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, innych niż sieć wodociągowa i kanalizacyjna, w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki (m.in. budowa stacji transformatorowych, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych), 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 inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, 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, środków inwestorów indywidualnych lub właścicieli nieruchomości w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

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

Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).