



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 sierpnia 2012 r.

Poz. 6053

UCHWAŁA Nr 110/XIV/12

RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 28 czerwca 2012 r.

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

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

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

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

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

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

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

2. Plan nie określa:

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

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

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

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

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

- d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- 9) uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
 - 10) maksymalnej wysokości zabudowy - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - 11) intensywności zabudowy - udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

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

Rozdział 2

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

1. Tereny we wsi Maszewo Duże położone na południe od drogi gminnej Nr ewid. 236 objęte jest formą ochrony przyrody jako otulina Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych UMN.
 - 2) prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych, zachowanie odpowiedniej odległości zabudowy od kompleksów leśnych min. 30m,
 - 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
 - 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
 - 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
 - 6) zagospodarowanie co najmniej 40-60% (stosownie do funkcji) powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - 7) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
 - 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
 - 9) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

§ 7. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne
 - 1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) KDZ zbiorcza - 28m,
 - b) KDL lokalne - 15-12m,
 - c) KDD dojazdowe - 12-10m,
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).
3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,

- b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, za zgodą zarządcy drogi,
 - c) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - e) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:
- a) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Maszewie,
- a) dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników na ścieki lub indywidualny system oczyszczania ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
- a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej - min. 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub według warunków przyłączenia,
 - b) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic - z możliwością wydzielenia odrębnej działki (3 m x 2 m), zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,
 - d) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci wnioskodawcy,
 - e) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDZ, KDL, KDD,
 - f) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne 5 m od skrajnego przewodu w każdą stronę (7,5m od osi); w strefie obowiązuje:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
 - dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem obowiązujących norm.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
 - 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
 - 3) na terenach MN, MNZ w granicach Obszaru chronionego krajobrazu dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
 - 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez rozbudowę gazociągów średniego ciśnienia,
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. Na terenie objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne,
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - a) KDZ - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga wojewódzka Nr 559):
 - szerokość w liniach rozgraniczających 28 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów odrębnych,
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy.
 - b) 1KDL, 2KDL - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
 - rozstaw linii rozgraniczających - o zmiennej szerokości od 15m do 18m (1KDL), 12m (2KDL),
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - c) 1-8KDD, KDD - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - rozstaw linii rozgraniczających - 12, 10m, 8m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,
 - d) KDW- tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne,
 - rozstaw linii rozgraniczających - 10m, ulica jednoprzestrzenna,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

- e) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.
 - f) dopuszcza się zmniejszenie rozstawu linii rozgraniczających ulic na wysokości terenów lasów.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 14.
- a) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa ulicznego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
 - b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL,
 - c) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
 - d) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg.
 - e) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).
15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 1) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych; istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowywana i rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
16. Ustala się następujące zasady parkowania:
- a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12m,
 - b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie;
 - c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 17b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługowa w zakresie usług podstawowych, obiekty, w tym małej architektury, związane z rekreacją,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust. 16,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane - lokal usługowy nie powinien przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku, dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu turystyki i rekreacji na wyodrębnionej działce,
 - g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu celu publicznego i dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,
 - i) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
 - j) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki i obiekty gospodarcze) z możliwością rozbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
 - k) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje (do 9,0m),
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m,
 - c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5m,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy lokalnej (dla nowych budynków) na terenach przyległych do ulicy),
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) - f),
 - b) minimalna powierzchnia działki - 1500m² na terenach 4-8MNZ i 2000m² na pozostałych terenach, dopuszcza się tolerancję +/- 20% ale tylko w przypadku braku możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni,
 - c) minimalna szerokość frontu działki 28m +/-10%,
 - e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - f) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

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

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych oraz turystycznych i rekreacyjnych,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust. 16,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,

- f) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
 - g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
 - i) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
 - j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje do 9,5m;
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy zbiorczej i lokalnej (dla nowych budynków) na działkach przyległych,
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) - g),
 - b) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1200m² na terenach 1-5MN i 800m² na terenach MN, dopuszcza się tolerancję +/-10% ale tylko w przypadku braku możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni.
 - c) minimalna szerokość frontu działki 25m,
 - d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.
- § 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UMN ustala się:
- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust. 16,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub obszaru funkcjonalnego,
 - d) dopuszcza się realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na wyodrębnionych działkach,
 - e) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu,
 - f) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
 - g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,

- h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
 - i) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje (do 9,5),
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 15m,
 - c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°,
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) - e),
 - b) minimalna powierzchnia działki - 2000m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki 35m,
 - d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m,
 - e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

- 1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
- 2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

§ 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy:

- 1. W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:
 - 1) rozbiorke obiektów w złym stanie technicznym,
 - 2) uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy zgodnie z § 9, 10, 11

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady:
Jan Wrześniewski



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MASZEWO DUŻE ORAZ WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI MAŃKOWO

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 110/XI/V/12
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 28.04.2012 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała



tereny adaptacji, przekształceń porządkowania o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej



	Granice obszaru objętego ustaleniami planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Nieprzekraczalne linie zabudowy

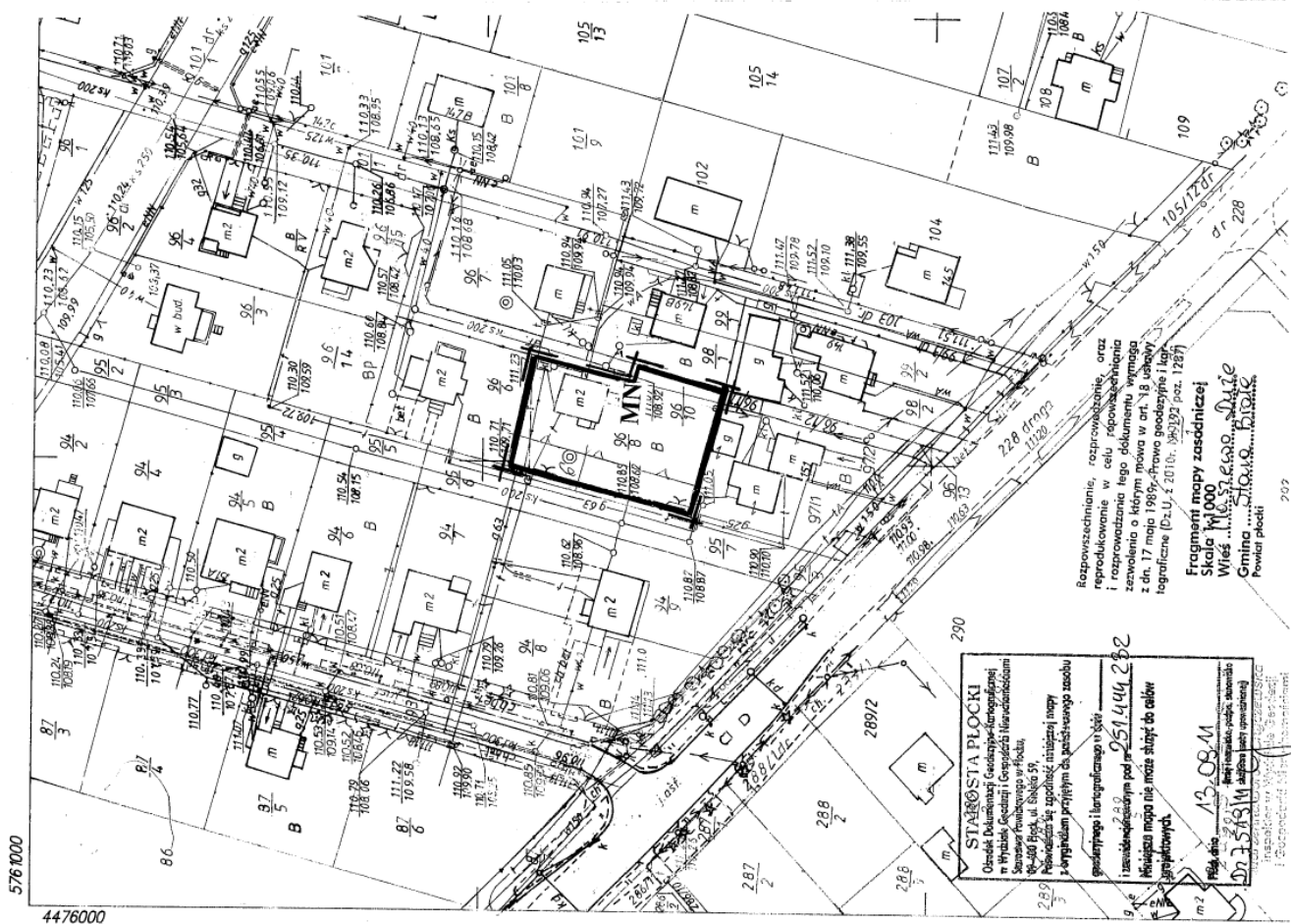
**ZMIANA CZĘŚCI WIECZOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI MASZEWO DUŻE
ORAZ WSCHOJNIEJ CZĘŚCI WSI MAKONNO**

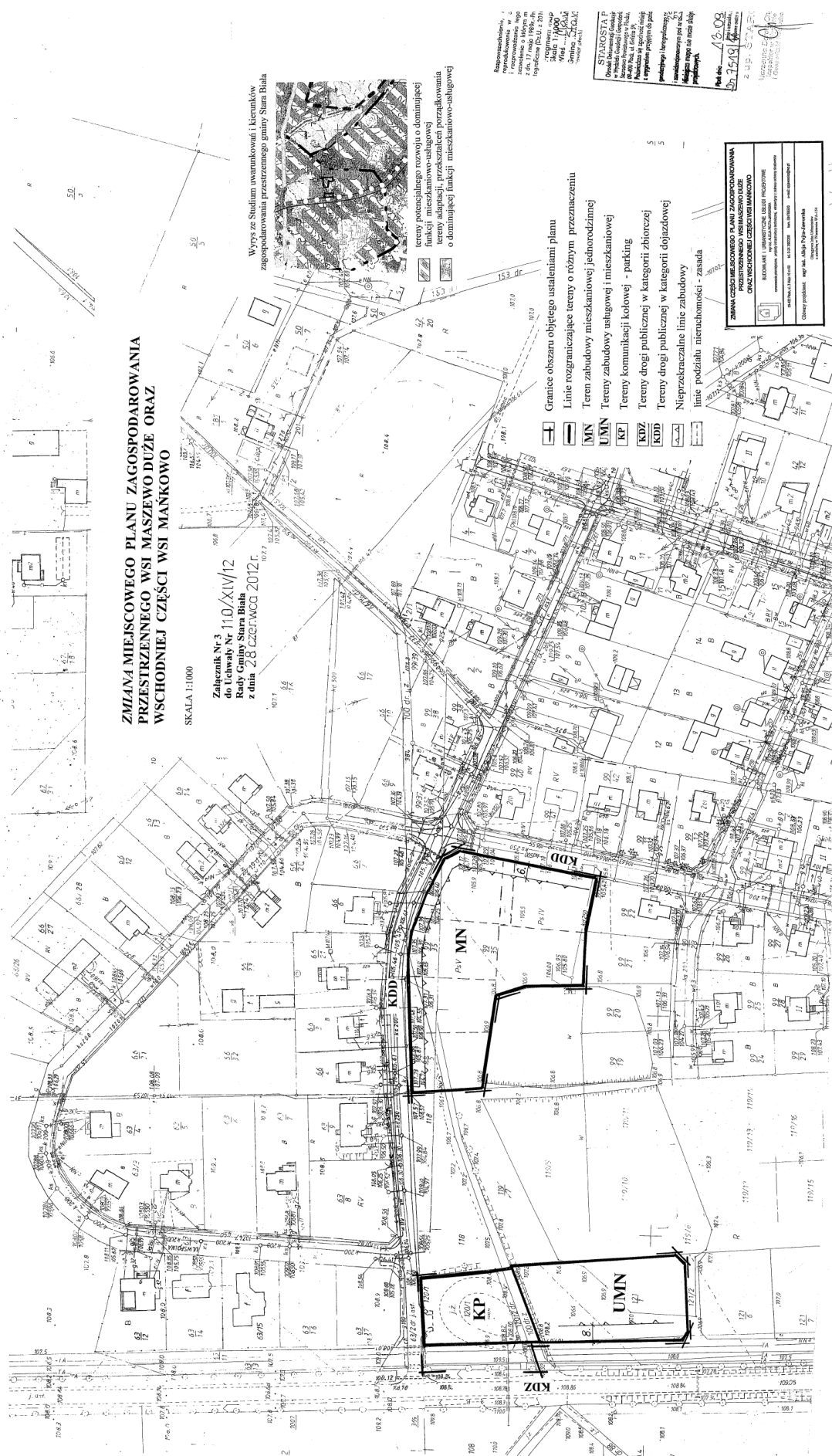


**BUDOWLANIE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
ALICJA PEJSA-JAWORSKA**
gospodarstwo rolnicze, pełnię ul. Sienkiewicza, ekspozyt z zieloną salonią dojazdowa

08-427 40-02, 7 310 00 00 00 tel. 041 330 2008 e-mail: aljapejsa@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. **Alicja Pejsa-Jaworska**
Olgańska 14a, Ursynów
z siedzibą w Warszawie W-1-14





Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 110/XIV/12
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 28 czerwca 2012r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.05.2012r.	Kancelaria Radcy Prawnego Piotra Brymera Ul. Padlewskiego 6A/9 09-402 Płock Bogumiła i Kazimierz Krajent	Zmiana drogi 2KDL – szerokość pasa drogowego nie szersza niż 12 metrów Linie rozgraniczające planowanej drogi gminnej przesunąć w stronę terenu oznaczonego jako 1MNZ	Dz. Nr ewid. 245 w Maszewie Dużym ul. Wycinki 2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencyjnej i drogi publicznej	+				Dokonano niewielkiej korekty przebiegu drogi 2KDL na wysokości działek Nr ewid. 245 i 235/4 oraz zmiany szerokości drogi lokalnej na 12m w liniach rozgraniczających – co nie narusza generalnych ustaleń planu i w związku z sugestiami mieszkańców o zwiększenie drogi ze względu na istniejącą zabudowę
2.	23.05.2012r.	Kancelaria Radcy Prawnego Piotra Brymera Ul. Padlewskiego 6A/9 09-402 Płock Maria i Mirosław Krajent	Droga 2KDL - nieprzekraczająca szerokość pasa drogowego 12 metrów	Dz. Nr ewid 235/4 położona w Maszewie Dużym ul. Wycinki 2		+				Dokonano niewielkiej korekty przebiegu drogi 2KDL na wysokości działek Nr ewid. 245 i 235/4 oraz zmiany szerokości drogi lokalnej na 12m w liniach rozgraniczających

Zał. zbiór uwag ujętych w wykazie

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr 110/XIV/12
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 28 czerwca 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Zmianie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo ” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulic do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic – obciążenia budżetu gminy z tego tytułu wyniesie 1028000zł.
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 272 400zł. Realizacja według potrzeb do 2018r..
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 948 000zł. Realizacja według potrzeb do 2018r.
4. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 90 000zł
5. budowa i modernizacja (utwardzenie + chodniki) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 2 250 000zł.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji w latach 2015-2018 i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr 110/XIV/12
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 28 czerwca 2012r.

Stwierdzenie zgodności „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo” jest zgodna z ustaleniami i nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała”.

Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo” został określony w „Studium” w ramach strefy kształtowania układów osadniczych jako „tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowej” (północna część) oraz „tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej rezydencjonalnej” (południowa część). Zgodnie z zapisem o realizacji polityki przestrzennej, dla wyznaczonych zespołów zabudowy wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.