

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

z dnia 28 czerwca 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r., z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 12.06.2012 r., poz. 647) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Stara Biała nr 24/IV/11 z dnia 23 lutego 2011 r. i nr 43/VI/11 z dnia 26 maja 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo, gminy Stara Biała, 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 20.02.2002 r. zwaną dalej „planem”.

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

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

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

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2. Plan nie określa:

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

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

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

6) klasy techniczne dróg i ulic.

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

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

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

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

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

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia Planu**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

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

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

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

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

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

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

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

§ 7. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych .

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

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

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

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

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

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek 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 - odstęstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa ulicznego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,

b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL,

c) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.

d) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg.

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

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

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

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

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

b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

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

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

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

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

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

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

3) **zasady zagospodarowania terenu :**

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

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

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

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

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

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

h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,

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

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

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

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

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

b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m,

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

5) zasady i warunki podziału nieruchomości :

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

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

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

3) zasady zagospodarowania terenu :

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

4) zasady kształtowania zabudowy:

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

5) zasady i warunki podziału nieruchomości :

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

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

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

2) zasady zagospodarowania terenu :

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

3) zasady kształtowania zabudowy:

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

4) zasady i warunki podziału nieruchomości :

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

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

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

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

2. zasady zagospodarowania terenu :

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

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

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

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

§ 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy

1. W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:

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

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



Przewodniczący Rady

Jan Wrześniewski
Jan Wrześniewski

RADCA PRAWNY
Henryk Jastrzębski
mgr Henryk Jastrzębski

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

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 110/XIV/12
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 28 czerwca 2012 roku

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała



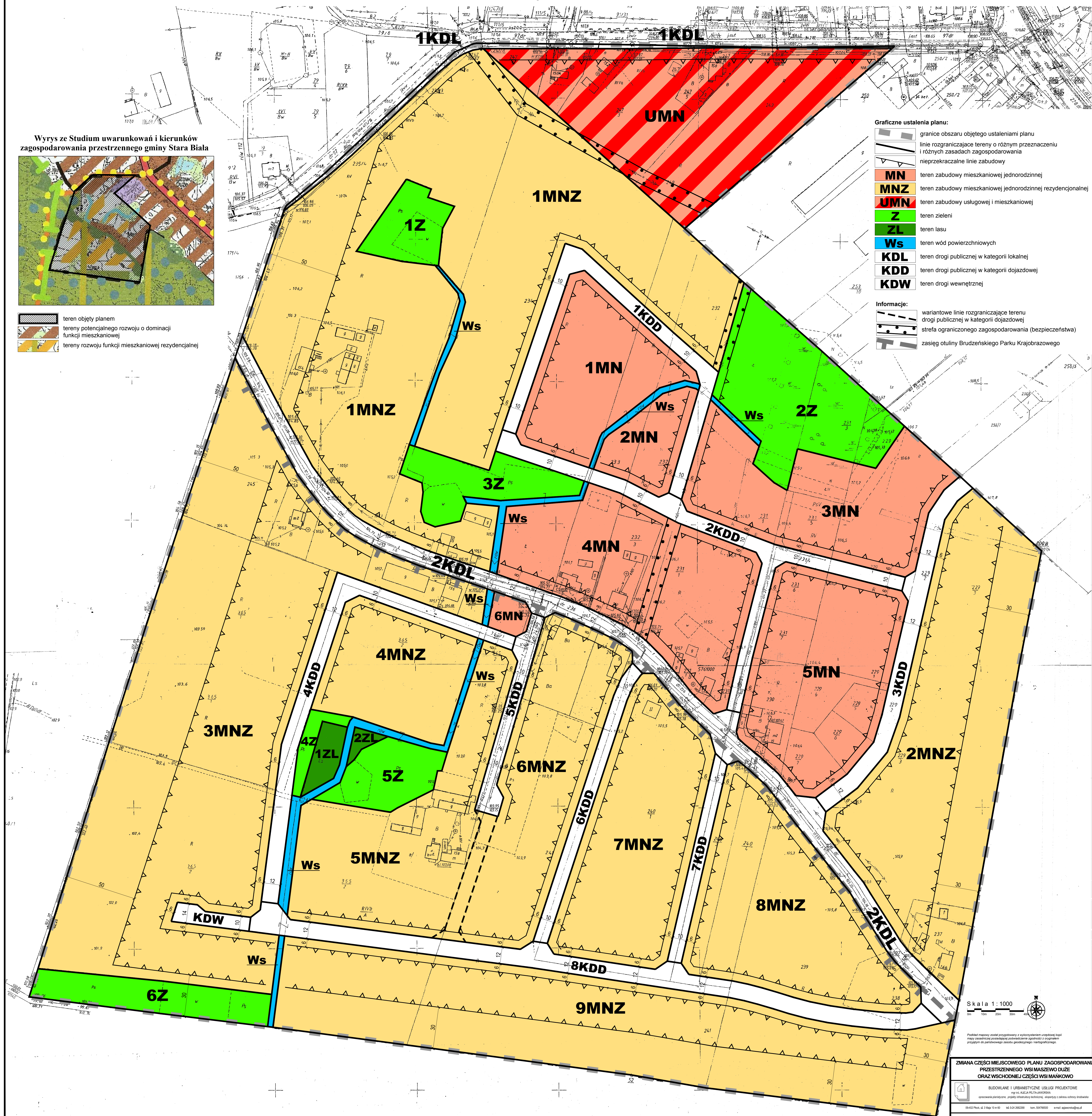
- teren objęty planem
- tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowej
- tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej rezydencjalnej

Graficzne ustalenia planu:

- granice obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNZ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej
- UMN teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej
- Z teren zieleni
- ZL teren lasu
- Ws teren wód powierzchniowych
- KDL teren drogi publicznej w kategorii lokalnej
- KDD teren drogi publicznej w kategorii dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej

Informacje:

- wariantowe linie rozgraniczające tereny drogi publicznej w kategorii dojazdowej
- strefa ograniczonego zagospodarowania (bezpieczeństwa)
- zasięg otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego



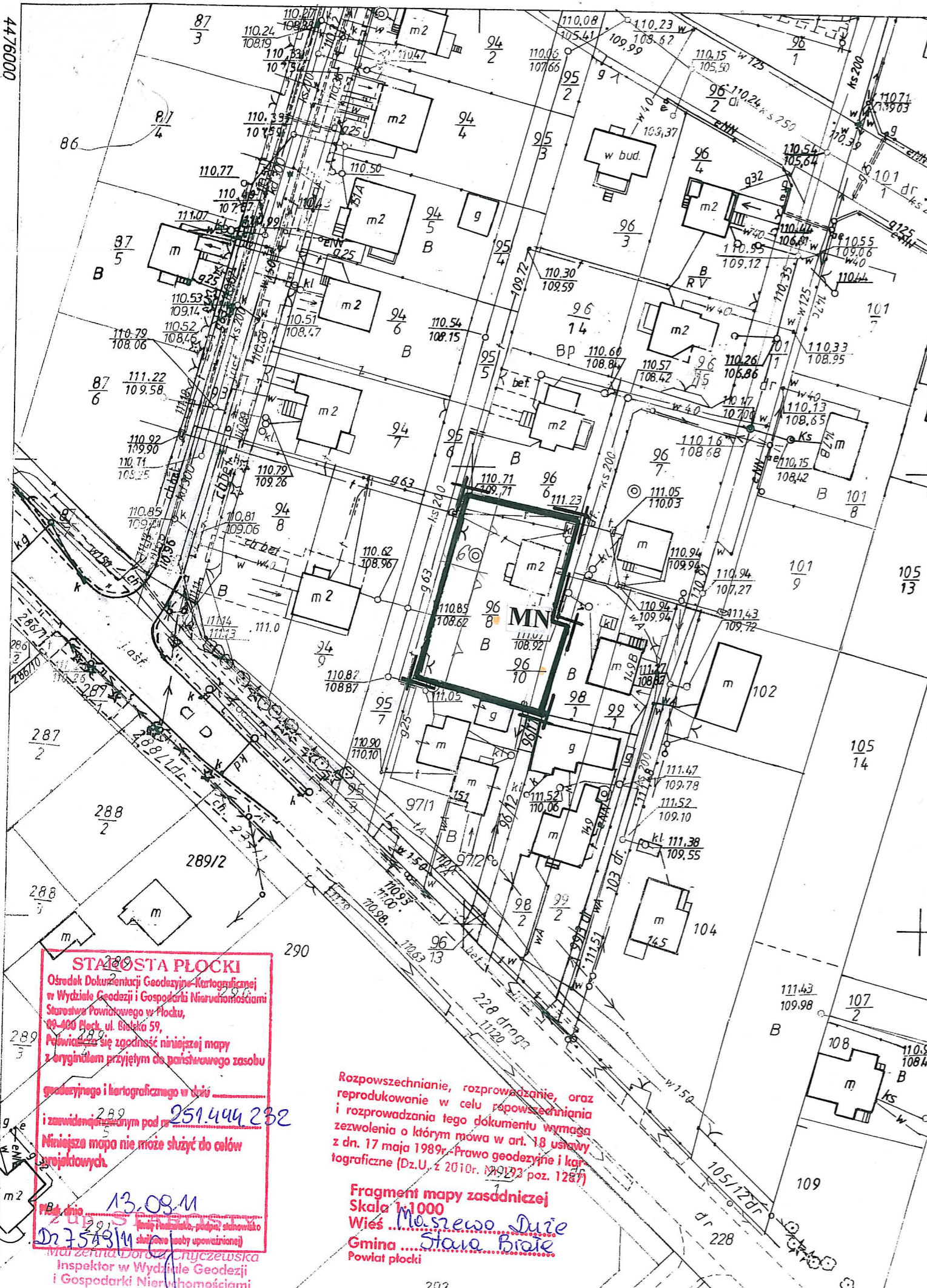
Skala 1:1000

Podkład mapowy został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, posiadającej podziałowe granice z oryginalnym przebiegiem do powierzchniowego, jakości geodezyjnej i kartograficznej.

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

BUDOWLANIE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTYWNE
mgr inż. ALEJA PEJTA-JAWORSKA
ul. Wolności 10, 24-100 Stara Biała, woj. łódzkie
tel. 044 282208, kom. 504769500, e-mail: apejta@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
Okręgowa Izba Urbanistów z siedzibą w Warszawie, W.A. 154

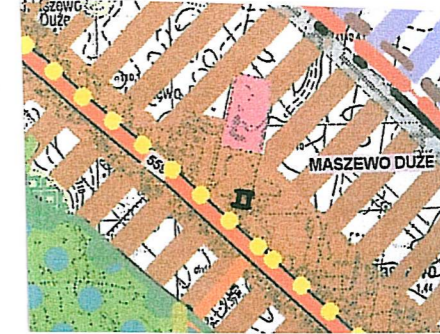



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MASZEWO DUŻE ORAZ WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI MAŃKOWO





SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 11.0/XI.V/12
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 28.czerwca 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

STAŁOŚĆ PŁOCKI

Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej
w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwa Powiatowego w Plocku,
09-500 Plock, ul. Bałucka 59,
Powinno się zgodzić niniejszej mapy
z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu

geodezyjnego i kartograficznego w dniu
i zamawiającym pod nr 251.444.232
Niniejsza mapa nie może służyć do celów
projektowych.

13.08.11
Dr inż. Alicja Pejta-Jaworska
Inspektor w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Rozpowszechnianie, rozprowadzanie, oraz
reprodukcje w celu rozpowszechniania
i rozprowadzania tego dokumentu wymaga
zezwolenia o którym mowa w art. 18 ustawy
z dn. 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kar-
tograficzne (Dz.U. z 2010r. 129123 poz. 1287)

Fragment mapy zasadniczej
Skala 1:1000
Wież Maszewo Duże
Gmina Stara Biała
Powiat plocki

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



BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-402 Plock, ul. 3 Maja 10 m 60 tel. 0-24 2682268 kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska

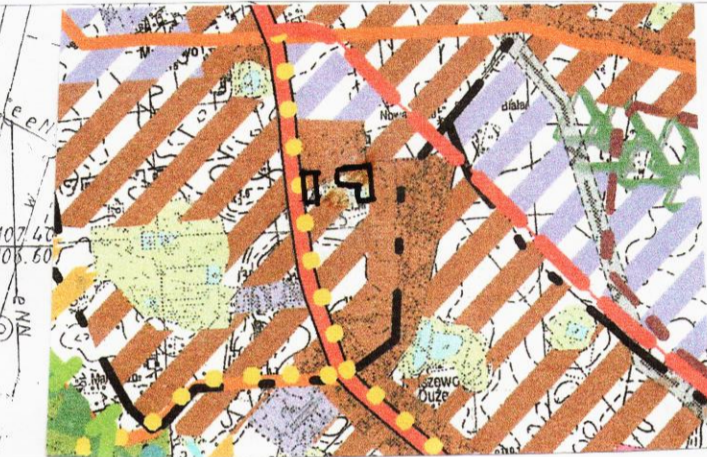
Okręgowa Izba Urbanistów
z siedzibą w Warszawie WA-154

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

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 110./XIV/12
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 28 czerwca 2012r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała



- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- tereny adaptacji, przekształceń porządkowania o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej

- Granice obszaru objętego ustaleniami planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UMN** Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
- KP** Tereny komunikacji kołowej - parking
- KDZ** Tereny drogi publicznej w kategorii zbiorczej
- KDD** Tereny drogi publicznej w kategorii dojazdowej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie podziału nieruchomości - zasada

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

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-402 Płock, ul. 3 Maja 10 m 60 tel. 0-24 2862288 kom. 504798500 e-mail: a.pejta@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
Okręgowa Izba Urbanistów z siedzibą w Warszawie W-14

rozpowieszchnianie, rozprowadzanie, oraz reprodukcowanie w celu rozpowszechnienia i rozprowadzania tego dokumentu wymaga zezwolenia o którym mowa w art. 18 ustawy z dn. 17 maja 1989r.-Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2010r. Nr 193 poz. 1287)

Fragment mapy zasadniczej
Skala 1:1000
Wies ... Mańkowo
Gmina Stara Biała
powiat płocki

STAROSTA PŁOCKI
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwo Powiatowe w Płocku, 09-400 Płock, ul. Bielsta 59, Poinformacja się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do parafianowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 25.04.2012r. i zweryfikowanym pod nr 7519/12. Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Płock dnia 13.09.11
Dr 7519/12

z up. STAROSTY
Marszałek Dariusz Chyczewski
Inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami