

UCHWAŁA NR 200/XXI/01

RADY GMINY W STAREJ BIAŁEJ

z dnia 26 kwietnia 2001 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Biała - dz. Nr 20

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. z 1996 r. Nr 13 poz.74, zm. Nr 58 poz.261, Nr 106 poz.496, Nr 132 poz.622, Dz.U. z 1997 r. Nr 9 poz.43, Nr 106 poz.679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz.734, Nr 123 poz.775, Dz.U. z 1998 r. Nr 155 poz.1014, Nr 162 poz.1126, Dz.U. z 2000 r. Nr 26 poz.306, Nr 48 poz.552, Nr 62 poz.718, Nr 88 poz.985, Nr 91 poz.1009, Nr 95 poz.1041) oraz art.7 i art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz.139, zm. Dz.U. Nr 41 poz.412, Dz.U.Nr 111, poz.1279, Dz.U. Nr 12 z 2000 r. poz.136, Nr 109 poz.1157, Dz.U. z 2001 Nr 14 poz.124) Rada Gminy w Starej Białej uchwala.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Biała zwany dalej "Planem".

§ 1

1. W/w plan jest zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała zatwierdzonego Uchwałą Nr 31/V/94 Rady Gminy w Starej Białej z dnia 1.12.1994 r. dotyczącą fragmentu terenów położonych w strefie przestrzeni otwartej o funkcji produkcji rolniczej. Obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 20 we wsi Biała.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:
 - przeznaczenie terenów o różnych funkcjach pełnionych w zagospodarowaniu przestrzennym oraz o różnych sposobach zagospodarowania
 - zasady i warunki zagospodarowania, standardy kształtowania zabudowy

- zasady i warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego
 - zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia obszaru w urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3

W dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy** - należy przez to rozumieć Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała zatwierdzony Uchwałą Nr 31/V/94 Rady Gminy Stara Biała
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, oznaczonej na rysunku planu
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej działek** - należy przez to rozumieć powierzchnię niezabudowaną, nieutwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdż, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością.

§ 4

Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszaru objętego planem:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, jednorodzinnej, wolnostojącej oznaczone symbolem MN przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą (pod warunkiem nienaruszania interesów osób trzecich), wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowymi, gospodarczymi.
Możliwość realizacji funkcji usługowej jako dopuszczalnej.

2. tereny komunikacji przeznaczone do użytkowania i modernizacji istniejących oraz realizacji nowych ulic ogólnodostępnych oraz dojazdów w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas uliczny, przy zachowaniu następujących kategorii funkcjonalnych ulic:

ulica zbiorcza - oznaczona symbolem KZ

ulica lokalna - oznaczona symbolem KL

ulice dojazdowe - oznaczone symbolem KD

- ustala się zasadę lokalizacji stałych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny komunikacji.

§ 5

1. Zasady i warunki zagospodarowania terenu:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane zostały przedstawione na rysunku planu, obowiązuje zakaz podziałów wtórnych

2) wymiary i powierzchnie pokazane na rysunku planu mogą podlegać uściśleniu w trakcie realizacji stosownie do wartości kartometrycznej rysunku planu

3) ustala się następujące szerokości pasów terenu pod funkcję komunikacji

ulica zbiorcza - 30 m

ulica lokalna - 15 m

ulice dojazdowe - 10 m

- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MN pośrednio z ulicy KZ poprzez ulicę lokalną i ulice dojazdowe
- 5) przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa drogowego trójkątnych poszerzeń o długości boków i kształcie jak na rysunku planu.

§ 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez budowę sieci rozbiorczej od istniejącego w ulicy zbiorczej wodociągu wiejskiego opartego na ujęciu w Białej
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych tymczasowo do zbiorników szczelnych na ścieki, docelowo w systemie zbiorczej wiejskiej kanalizacji sanitarnej
- 3) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła, zalecane stosowanie technologii i paliw proekologicznych, zakaz stosowania paliwa stałego oprócz koksu i drewna
- 4) zaopatrzenie w gaz do celów bytowo - gospodarczych i grzewczych poprzez budowę sieci rozbiorczej od gazociągu ϕ 180 mm zlokalizowanego wzdłuż ulicy zbiorczej
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny; poprzez przystosowanie do zwiększonego obciążenia i rozbudowę sieci elektroenergetycznych napowietrznych niskiego napięcia od istniejących systemów; wykorzystanie stacji transformatorowej na terenie po byłym SKR Biała 43, lub budowa słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV
- 6) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej poprzez rozbudowę istniejących sieci
- 7) rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników i wywóz przez służby komunalne na miejskie składowisko odpadów w Kobiernikach

- 8) ustala się zasadę realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu komunikacji, dopuszcza się utrzymanie i realizację lokalnych sieci w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej, a ograniczonych linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych
- 9) ustala się następujące zasady realizacji obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w postaci:
 - dojazdu do działek budowlanych ulicami ogólnodostępnymi lokalną i dojazdowymi z zachowaniem tymczasowo wjazdu do istniejącej posesji z drogi powiatowej
 - zapewnienie realizacji chodników dla ruchu pieszego o szerokości min. 2 m w pasie terenu ulicy zbiorczej i o szerokości min. 1,5 m w pasie ulicy lokalnej.

§ 7

1. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego
 - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia terenów zabudowy w proekologiczne, nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze
 - 2) ustala się zakaz zmian warunków wodnych
 - 3) ustala się nakaz realizacji wszelkich sieci i urządzeń kanalizacyjnych z materiałów szczelnych
 - 4) ustala się nakaz realizacji pasów zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych
 - 5) ustala się nakaz zagospodarowania 70 % powierzchni działki zielenią towarzyszącą
 - 6) ustala się zakaz lokalizowania budynków i budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na otoczenie tj. mogących znacząco oddziaływać na środowisko
 - 7) ustala się nakaz kształtowania gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu; wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe
 - 8) dostosowanie bryły budynku do architektury regionalnej, lokalnych tradycji.

§ 8

Ustalania szczegółowe w zakresie przeznaczenia, warunków i zasad zagospodarowania w granicach obszaru objętego planem

1. MN - teren zabudowy mieszkaniowej, obsługiwany bezpośrednio przez ulicę lokalną i dojazdowe

1) zasady zagospodarowania

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 17 m od krawężnika jezdni ulicy zbiorczej; 5 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej i lokalnej
- funkcja dopuszczona - usługowa nieuciążliwa
- realizacja zabudowy usługowej w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub dobudowy do budynku mieszkalnego
- ustala się zasadę przy realizacji usług w terenach MN przeznaczenia nie więcej niż 40 % powierzchni budynku mieszkalnego na funkcję usługową przy zachowaniu przepisów szczególnych
- nie dopuszcza się przeznaczenia garaży na cele usługowe
- zagospodarowanie działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług
- ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojścia i dojazdy w wysokości 30 %, przy zachowaniu 70 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej w postaci zieleni towarzyszącej

2) warunki architektoniczne zabudowy kształtować w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu z dostosowaniem do regionalnych i lokalnych tradycji

- a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym, wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja
- b) obowiązuje wymóg zbliżonego wystroju architektonicznego budynków, co oznacza:

- stosowanie pokryć dachowych w tradycyjnych kolorach
 - stosowanie podobnych detali architektonicznych
 - stosowanie dachów o zbliżonych spadkach połaci (30-45 %).
2. **KZ** - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza. Szerokość w liniach rozgraniczających 30 m. Ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 5,5 m.
 3. **KL** - tereny komunikacji kołowej, ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m. Ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 6 m.
 4. **KD** - tereny komunikacji kołowej, ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 5 m.
 5. Pozostałe warunki i ogólne zasady realizacji zagospodarowania wg ustaleń niniejszego planu w § 4.

§ 9

Na obszarze objętym mniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

§ 10

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wysokości 30%

§ 11

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Stara Biała.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
RADA GMINY
w Starej Białej *Rady Gminy*

Uchwała nie budzi
zastępcy wględem
prawa do wnoszenia
dnia 25.04.2001r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
w Starej Białej
Włodzisław Mal
Włodzisław Kajkowski

RADCA PRAWNY
mgr Andrzej Kubiński

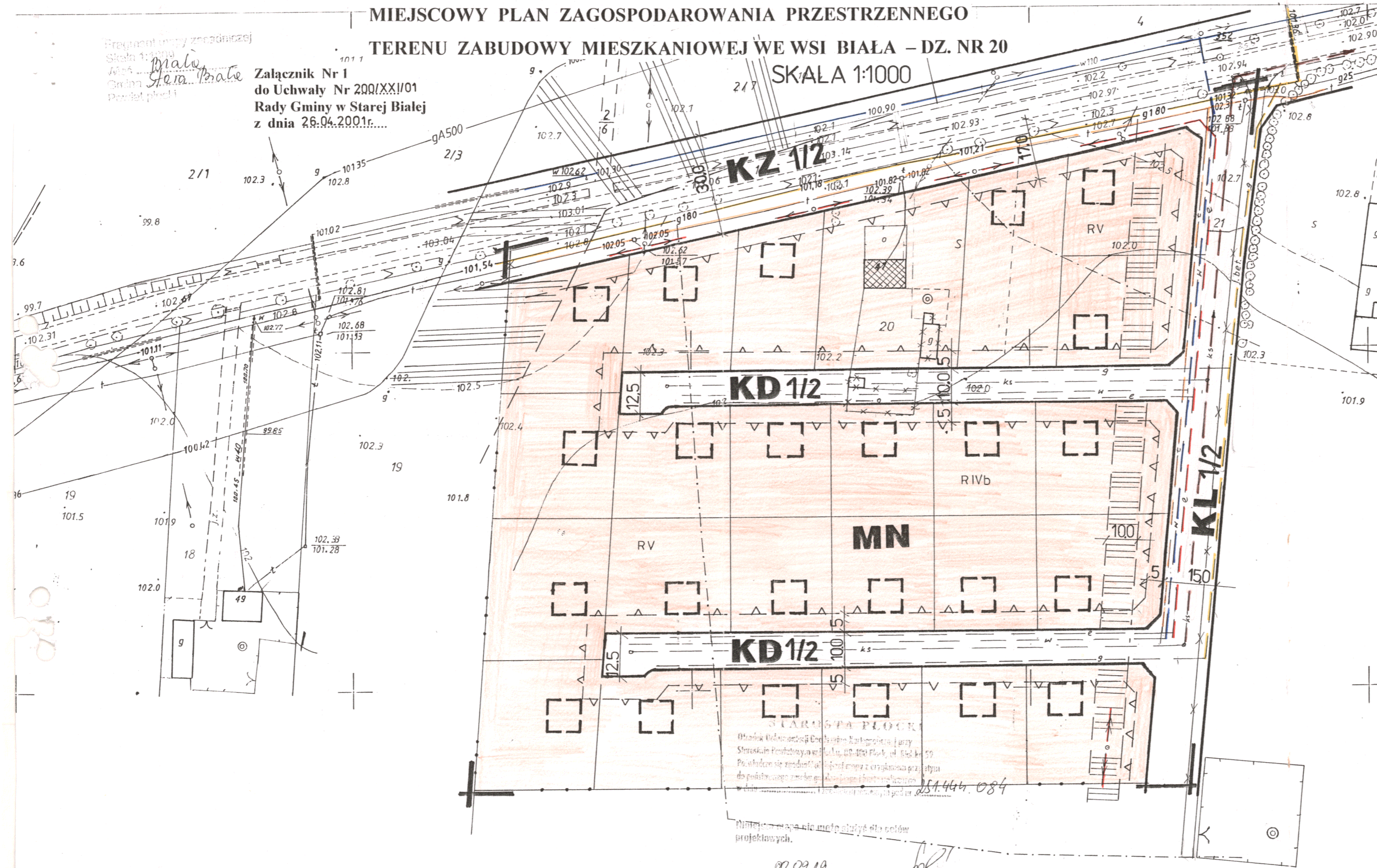
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI BIAŁA – DZ. NR 20

SKALA 1:1000

Fragm. mapy zasadniczej
Skala 1:1000
Miej. Białe
Gmina Białe
Powiat płocki

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 200/XXI/01
Rady Gminy w Starej Białej
z dnia 26.04.2001r....



USTALENIA

- GRANICE OPRACOWANIA
- GRANICE DZIAŁEK
- GRANICE DZIAŁEK DO LIKWIDACJI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC
- KZ, D, Ł** ULICE: ZBIORCZA, DOJAZDOWA,
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- BUDYNKI DO ADAPTACJI
- BUDYNKI DO LIKWIDACJI
- OBRYŚ BUDYNKU DO PÓZNIJSZEGO SPRECYZOWANIA
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU

INFORMACJE

- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ GAZOCIĄGOWA ŚREDNIEGO CIŚN.
- PROJEKTOWANA SIĘĆ GAZOCIĄGOWA ŚREDNIEGO CIŚN.
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCE LINIE NAP. ELEKTROENERGETYCZNE SN 15KV
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN
- PROPONOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN
- ISTNIEJĄCY KABEL TELEFONICZNY

STARIWPA PŁOCK
Oftalok Oddział Projektów i Budownictwa w Starej Białej
Strasie 100-101 Płock, ul. 100-101
Początek się zgodził na projekt mapy z uwzględnieniem
dotychczasowego zabudowania i infrastruktury
dotyczy: 251.444.084

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Plan, skala 00.09.19

opracowała: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urbanistyczne Nr 1500