

UCHWAŁA NR 264/XXIX/02

Rady Gminy w Starej Białej

z dnia 29 sierpnia 2002

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej we wsi Nowe Proboszczewice gm. Stara Biała

Na podstawie art.7 i art.26 Ustawy z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279; z 2000 r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157 i Nr 120 poz.1268, z 2001 r. Nr 5 poz.42, Nr 14 poz.124 i Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154 poz.1804 i z 2002 r. Nr 25 poz.253), oraz art.7 ust.1, art. 18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 i z 2002 r. Nr 23 poz.220 oraz Nr 62 poz.559)

Rada Gminy w Starej Białej uchwala, co następuje:

Rozdział 1. - PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej we wsi Nowe Proboszczewice w gminie Stara Biała, zwany dalej „planem”, stanowiący zmianę Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, zatwierdzonego w dniu 1 grudnia 1994 r. Uchwałą Nr 31/V/94 Rady Gminy w Starej Białej.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 6,5 ha położony we wsi Nowe Proboszczewice w którego w skład wchodzi działki o nr ewidencyjnych 91/6; 91/7; 91/8 (powstałe w wyniku podziału dz. nr 91/5) 91/4; 91/3; 91/2; 594; 593; 580; 152/91/4; 153/91/2; 153/91/4.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania środowiska;
- 2) stworzenie podstaw formalno - prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 4.

Przedmiotem planu są ustalenia obejmujące:

1. Przeznaczenie terenów pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową i usługową,
- 2) realizację celów publicznych, a w tym:

- układ ulic
- urządzenia infrastruktury technicznej
- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, od strony dróg i dojazdów publicznych;

3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

5. Zasady obsługi komunikacyjnej;

6. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 5.

Ileć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412, Nr 111

poz.1279; z 2000 r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268; z 2001 Nr 14 poz.124);

- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 3) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Starej Białej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w treści niniejszej Uchwały i w rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która dominuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które nie powodują kolizji w stosunku do funkcji podstawowej lecz ją uzupełniają i nie są z nią sprzeczne;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **linii rozgraniczającej obowiązującej** - należy przez to rozumieć granicę ustaloną na rysunku planu pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji lub różnym sposobie użytkowania, a także terenami ulic, ustaloną niniejszym planem;
- 10) **linii rozgraniczającej orientacyjnej i postulowanej** - należy przez to rozumieć - granicę wstępnie określoną na rysunku planu pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji, różnym sposobie użytkowania, której przebieg może być uściślony bądź zmieniony w decyzji administracyjnej;

- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć naniesioną na rysunku planu granicę sytuowania frontowych ścian budynków i innych obiektów kubaturowych w sposób swobodny lecz bez prawa przekroczenia tej linii na zewnątrz;
- 12) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachu, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 13) **powierzchni przyrodniczo - aktywnej** - należy przez to rozumieć - powierzchnię terenu nieutwardzoną, z wytworzoną warstwą gleby, pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- 14) **ulicy, pasie ulicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych, wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczony do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu oraz obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy;
- 15) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć rodzaj i formę zabudowy określoną w § 3 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz.140);
- 16) **obiekty, których uciążliwość wykraczałaby poza granice własnej działki** - należy przez to rozumieć takie obiekty, których funkcjonowanie lub prowadzona w nich działalność gospodarcza powoduje bądź może powodować negatywne ich oddziaływanie na otoczenie poza granicami działki, w postaci emisji gazów i pyłów, zapachu, hałasu, promieniowania itp., a także wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z ich funkcjonowaniem;

- 17) uciążliwości niewykraczającej poza granice działki - należy przez to rozumieć powodowane działalnością gospodarczą formy uciążliwości na terenie działki, które mogą być pomierzone i neutralizowane w obrębie działki.

Rozdział 2. - USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6.

1. Na terenach objętych planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

MNU - pod zabudowę mieszkaniowo – usługową

K - dla układu drogowo – ulicznego,

Z – dla terenów zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych;

2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym oraz różnym sposobie zagospodarowania i użytkowania, naniesione na rysunku planu liniami ciągłymi;

3) orientacyjne i postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym oraz różnym sposobie zagospodarowania i użytkowania, naniesione na rysunku planu liniami przerywanymi, których uściślenie bądź zmiana przebiegu może nastąpić w decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i dojazdów publicznych.

2. Na terenach, o którym mowa w ust.1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia na zasadach, o których mowa w dalszych ustaleniach.

3. Tereny, o których mowa ust.2, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w dalszych ustaleniach.

4. Zmiana przebiegu linii rozgraniczającej, o której mowa w ust.1 pkt.3), nie może wprowadzać innego rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego lub innych funkcji, niż ustalonych planem dla danego terenu.

§ 7.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, zawartych w niniejszej Uchwale.

**Rozdział 3. - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE, PRZEZNACZENIE TERENÓW,
WARUNKI ICH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**

§ 8.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowę jednorodzinną
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne - funkcje handlowe i usługowe, nieuciążliwe dla otoczenia lub których uciążliwość nie wykracza poza granice własnej działki.
2. W stosunku do nowej zabudowy, o których mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) dopuszczalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji, ponadto możliwość wykorzystania poddasza dla celów mieszkalnych;
 - 2) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci około 30° - 45° ;
 - 3) w zagospodarowaniu działki obowiązuje zachowanie i urządzenie nie mniej niż 60 % jej ogólnej powierzchni - jako przyrodniczo - aktywnej, nieutwardzonej;
 - 4) powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi, powierzchni utwardzonych ścieżek i dojazdów nie może przekraczać 40 % całkowitej powierzchni działki;
 - 5) garaże na samochody osobowe - jako obiekty wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, bądź jako wolnostojące;
 - 6) parkingi związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych powinny być urządzone na terenie własnej działki.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz lokalizowania obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice własnej działki.
4. Dla nowych budynków lokalizowanych na terenach, o których mowa w ust.1 oznaczonych na rysunku symbolem MNU ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
 - 10 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL
 - 5 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.
5. Ustala się realizację zabudowy na terenie objętym planem w III etapach wg wskazań na rysunku planu.

Rozdział 4. – TERENY KOMUNIKACJI

§ 9.

1. Jako podstawowy system obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem i ich powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy, ustala się ulicę lokalną klasy L oznaczoną na rysunku planu symbolem **KL.1/2** – drogę gminną.
2. Dla ulicy, o której mowa w ust.1 - ustala się:
 - 1) możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i poszczególnych działek budowlanych bez ograniczeń;
 - 2) szerokość jezdni dla ruchu normalnego 6,0 m;
 - 3) możliwość lokalizowania nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Dla terenów pasów ulicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KL.1/2** ustala się rozstaw linii rozgraniczających o szerokości 15 m.

§ 10.

1. Dla bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek i posesji, ustala się układ ulic dojazdowych klasy D, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD.1/2**

2. Dla terenu ulic, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) szerokość jezdni dwupasmowych dla ruchu zwolnionego - 5,5 m;
 - 2) możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i poszczególnych działek bez ograniczeń;
 - 3) możliwość lokalizowania nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Dla terenów pasów ulicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD.1/2 ustala się rozstaw linii rozgraniczających w szerokości 12 m.

Rozdział 5. - ZASADY OBSŁUGI TERENU W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Ustala się, że obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego.
- 2) Plan ustala dostawę wody odbiorcom poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej.

§ 12.

1. Odprowadzanie ścieków i wód deszczowych:

- 1) Plan przewiduje odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do układu kanalizacji gminnej z oczyszczalnią ścieków w Nowych Proboszczewicach.
- 2) Plan ustala odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo na teren. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód deszczowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej.
- 3) Dla realizacji III etapu zabudowy mieszkaniowej ustala się konieczność realizacji przepompowni ścieków.

§ 13.

1. Elektroenergetyka:

- 1) Plan ustala zasilanie w energię elektryczną z projektowanego układu sieci niskiego napięcia.
- 2) Ustala się rezerwę terenu o wymiarach 2 x 3 m pod ewentualną lokalizację stacji transformatorowo – rozdzielczej.
- 3) Sieć niskiego napięcia winna być w wykonaniu kablowym podziemnym lub kablowym napowietrznym z przyłączami kablowymi prowadzonymi do skrzynek złączowo – pomiarowych zlokalizowanych w granicach ogrodzenia od strony ulicy.

§ 14.

1. Usuwanie nieczystości stałych:

- 1) Ustala się wywóz nieczystości poza obszar opracowania do Zakładu Utylizacji Odpadów w Kobiernikach.
- 2) Przyjmuje się selektywną zbiórkę odpadów. W planach zagospodarowania działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów w przystosowanych pojemnikach opróżnianych okresowo.
- 3) Plan zaleca wymóg udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.

§ 15.

1. Ogrzewanie budynków:

- 1) Przyjmuje się, że projektowane budynki wyposażone będą we własne indywidualne źródła ciepła.
- 2) Plan zaleca zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze jak: gaz ziemny, olej niskosiarkowy lub energia elektryczna.

Rozdział 6. – ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**§ 16.**

1. Ustala się następujące warunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Obowiązuje zachowanie istniejącego systemu rowów melioracyjnych.
Po obu stronach rowu pozostawia się pas zieleni ogólnodostępnej o szerokości 4,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem Z.
- 2) Ustala się w zagospodarowaniu terenu działek min. 60 % powierzchni biologicznie czynnej.
- 3) Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa.
- 4) Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska.

Rozdział 7. – PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 17.

Na podstawie art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, stawkę w wysokości 30 %.

§ 18.

W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia zawarte w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała zatwierdzonym Uchwałą nr 31/V/94 Rady Gminy w Starej Białej w dniu 1 grudnia 1994 r.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 20.

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

RADA GMINY
w Starej Białej

Przewodniczący
Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
w Starej Białej

Włodzisław Kajkowski

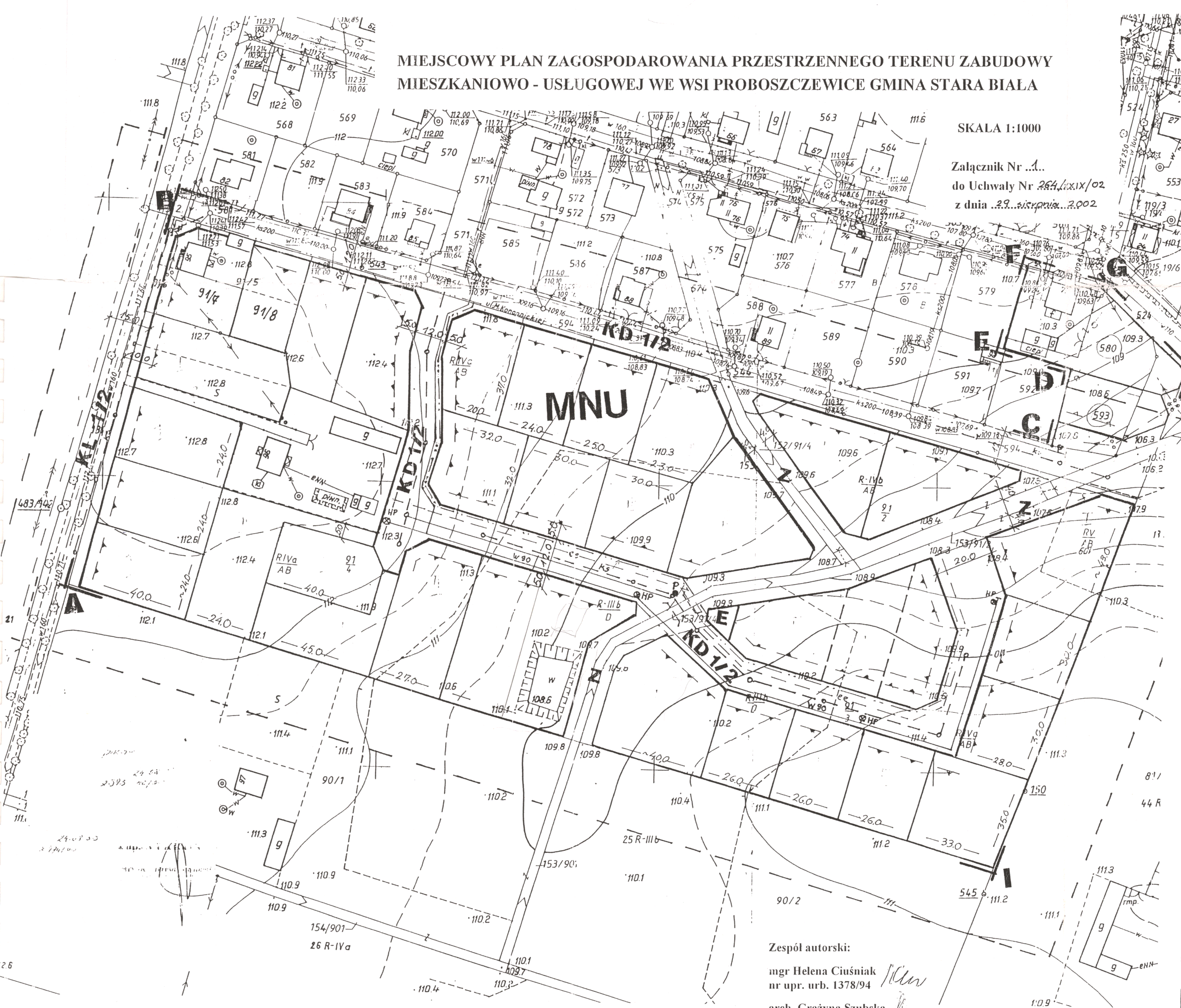
PL-147
RADA PRAWNY
mgr Andrzej Kajkowski
ADWOKAT

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY
MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ WE WSI PROBOSZCZEWICE GMINA STARA BIAŁA

MAPA
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
1:1000
FRAGMENT MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ nr 252.331.061
powiat : płocki
gmina : Stara Biała
obręb: PROBOSZCZEWICE NOWE
działki nr 91/2, 91/3, 91/4,
152/91/4, 153/91/2, 153/91/4

SKALA 1:1000
Załącznik Nr ...
do Uchwały Nr ...
z dnia ...

- właściciele:
- współwłaściciel BIAŁASZEWSKA ELEBIETA (WŁADYSŁAW, ZOFIA), Udział : 3/40
Zamieszkały(a) : PŁOCK, ul. JACHOWICZA 21Am.40
 - współwłaściciel PŁOSZKA ROBERT ADAM (WŁADYSŁAW, ZOFIA), Udział : 3/40
Zamieszkały(a) : PROBOSZCZEWICE NOWE 96
 - współwłaściciel PŁOSZKA ZBIGNIEW (WŁADYSŁAW, ZOFIA), Udział : 3/40
Zamieszkały(a) : PROBOSZCZEWICE NOWE 96
 - współwłaściciel PŁOSZKA ZOFIA WŁADYSŁAWA (EUGENIUSZ, EWA), Udział : 25/40
Zamieszkały(a) : NOWE PROBOSZCZEWICE 96
 - współwłaściciel SZTEINDOR EWA (WŁADYSŁAW, ZOFIA), Udział : 3/40
Zamieszkały(a) : OGORZELICE 7
 - współwłaściciel WOLINSKA BARBARA (WŁADYSŁAW, ZOFIA), Udział : 3/40
Zamieszkały(a) : PROBOSZCZEWICE NOWE 236



- OZNACZENIA**
- A...I** GRANICE OPRACOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBLIGATORYJNE
 - - - LINIE ROZGRANICZAJĄCE ORIENTACYJNE I POSTULOWANE
 - ▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
 - Z** TERENY ZIELONE OTWARTE
 - KL 1/2 ULICA LOKALNA
 - KD 1/2 ULICA DOJAZDOWA
- ZASADY UZBROJENIA**
- w 90 PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
 - PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
 - PROJEKTOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN
PROJEKTOWANA EWENT. LOKALIZACJA STACJI TRAFU
 - P PROJEKTOWANA LOKALIZACJA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
 - ... PROGRAMOWANA SIĘĆ GAZOWA
- ETAPOWANIE REALIZACJI**
- I ETAP
 - II ETAP
 - III ETAP
- INFORMACJE**
- W, W, W ROWY MELIORACYJNE I TERENY WÓD OTWARTYCH
 - PROJEKTOWANE MOSTY

Zespół autorski:
mgr Helena Ciuśniak
nr upr. urb. 1378/94
arch. Grażyna Szubska