

UCHWAŁA NR 156/XIX/09
RADY GMINY STARA BIAŁA
z dnia 23 kwietnia 2009 r.

w sprawie: zatwierdzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w obszarze działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 w miejscowości Mańkowo, gmina Stara Biała.

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 115/XV/08 Rady Gminy Stara Biała z dnia 30 października 2008 r., w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w zakresie obszaru działek nr 36/5, 36/6, 36/4, 37/1, 38/1, 39/1 położonych we wsi Mańkowo, gmina Stara Biała, **Rada Gminy Stara Biała u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w obszarze działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 w miejscowości Mańkowo, obejmujący obszar działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 o powierzchni ok. 1,30 ha położonych we miejscowości Mańkowo.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu (integralna część planu) w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 4.

§ 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 3) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) linie zabudowy,
- 3) funkcje terenu oznaczone symbolami.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych** - 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 lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowić więcej niż 50 %) na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 6) **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 wegetację,
- 7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, powodowany emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikający ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń,
- 8) **maksymalna wysokość zabudowy** - wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do kalenicy dachu w przypadku dachów dwu- i wielospadowych lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją w przypadku dachów płaskich.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem **U/P**.

§ 5.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 25,0 m,

- 4) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych,
- 5) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z ochroną środowiska oraz stanowiących zaplecze budowy,
- 6) nieprzekraczanie ustalonej planem intensywności zabudowy poprzez zachowanie stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) utrzymywanie obiektów oraz zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

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

Ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć realizacji celu publicznego,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy i węgiel wzbogacony o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 3) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu,
- 4) realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia,
- 5) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,
- 6) nakaz zagospodarowania przynajmniej 30 % terenu działki zielenią towarzyszącą - powierzchnia biologicznie czynna,
- 7) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
- 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 10) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje zasada koordynacji 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, na terenach zabudowy wsi w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) urządzenia sieciowe sytuowane poza liniami rozgraniczającymi ulic powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - c) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek, dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
 - e) możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci rozbiorczej wodociągu wiejskiego.
4. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa:
 - 1) w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków, docelowo w systemie zbiorczej kanalizacji we wsi,

- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.
5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren działki lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej:
 - 1) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej - wg warunków przyłączenia,
 - 2) przyłącza energetyczne n.n. wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej ulicy) lub na elewacji budynku,
 - 3) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.
7. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów,
8. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz wg zasad:
 - 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
 - 2) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
 - 3) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.
9. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, obowiązuje stosowanie ekologicznych nośników energii.
10. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - 1) docelowo w oparciu o system gazyfikacji przewodowej we wsi,
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
11. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z zarządcą sieci:
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 2) na terenach zmeliorowanych obowiązuje przebudowa sieci drenarskiej, przed realizacją zamierzonej inwestycji, w oparciu o projekt techniczny.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 8.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa i produkcyjna,
- 2) funkcje uzupełniające: zabudowa składów i magazynów, zabudowa gospodarcza i socjalna związana z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przekształceń w ramach przeznaczenia,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych,

- d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
- e) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice wyznaczonego terenu,
- f) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2,0 m wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
- g) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- h) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zawsze mogą znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków do 25,0 m, budowli - bez ograniczeń,
- b) geometria dachów - dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20-40⁰, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,
- c) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 5,0 m w liniach rozgraniczających.

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

1. dopuszcza się zabudowę tymczasową związaną z realizacją funkcji podstawowej i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10.1. Traci moc Uchwała Nr 94/XI/99 Rady Gminy Stara Biała z dnia 02 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała (Dz. Urz. Woj. Mazow. z dnia 18.01.2000 r. Nr 6, poz. 36) w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

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

§ 11.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
/-/ Jan Wrześniewski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 156/XIX/09
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 23 kwietnia 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w obszarze działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 w miejscowości Mańkowo” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W obszarze objętym w/w planem nie występują zadania należące do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Nie zachodzi konieczność wydatkowania środków z budżetu Gminy. Zaopatrzenie terenu w media następuje z istniejących przyłączy, rozbudowę inwestor realizuje we własnym zakresie.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 156/XIX/09
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 23 kwietnia 2009 r.**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała
w obszarze działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 w miejscowości 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 /XIX/09 z dnia 23 kwietnia 2009 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO UWAG							

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 156/XIX/09
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 23 kwietnia 2009 r.**

Stwierdzenie zgodności „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w obszarze działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 w miejscowości 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 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się:

§ 1

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w obszarze działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 w miejscowości Mańkowo” jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała - (zatwierdzonym Uchwałą Nr 138/XV/00 Rady Gminy Stara Biała z dnia 15.06.2000 r.).

UZASADNIENIE

Teren objęty opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część obszaru określonego w „Studium” jako tereny potencjalnego rozwoju z dominacją funkcji usługowej i produkcyjno-składowej.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA W OBSZARZE DZIAŁEK NR EWID 36/11, 36/19, 36/20 W MIEJSCOWOŚCI MAŃKOWO

104.5
N - b
15.2 Rozpoznanie, rozprawienie, wzd. (wprowadz.) w celu rozpozrania i rozprawienia tego dokumentu wymaga zażycia o którym mowa w art. 16 ustawy z dn. 17 maja 1989r. Prawo geodzyjne i kartograficzne (Dz. U. z 1989r. nr 100 poz. 1086 i zm.)

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stara Biała
z dnia**

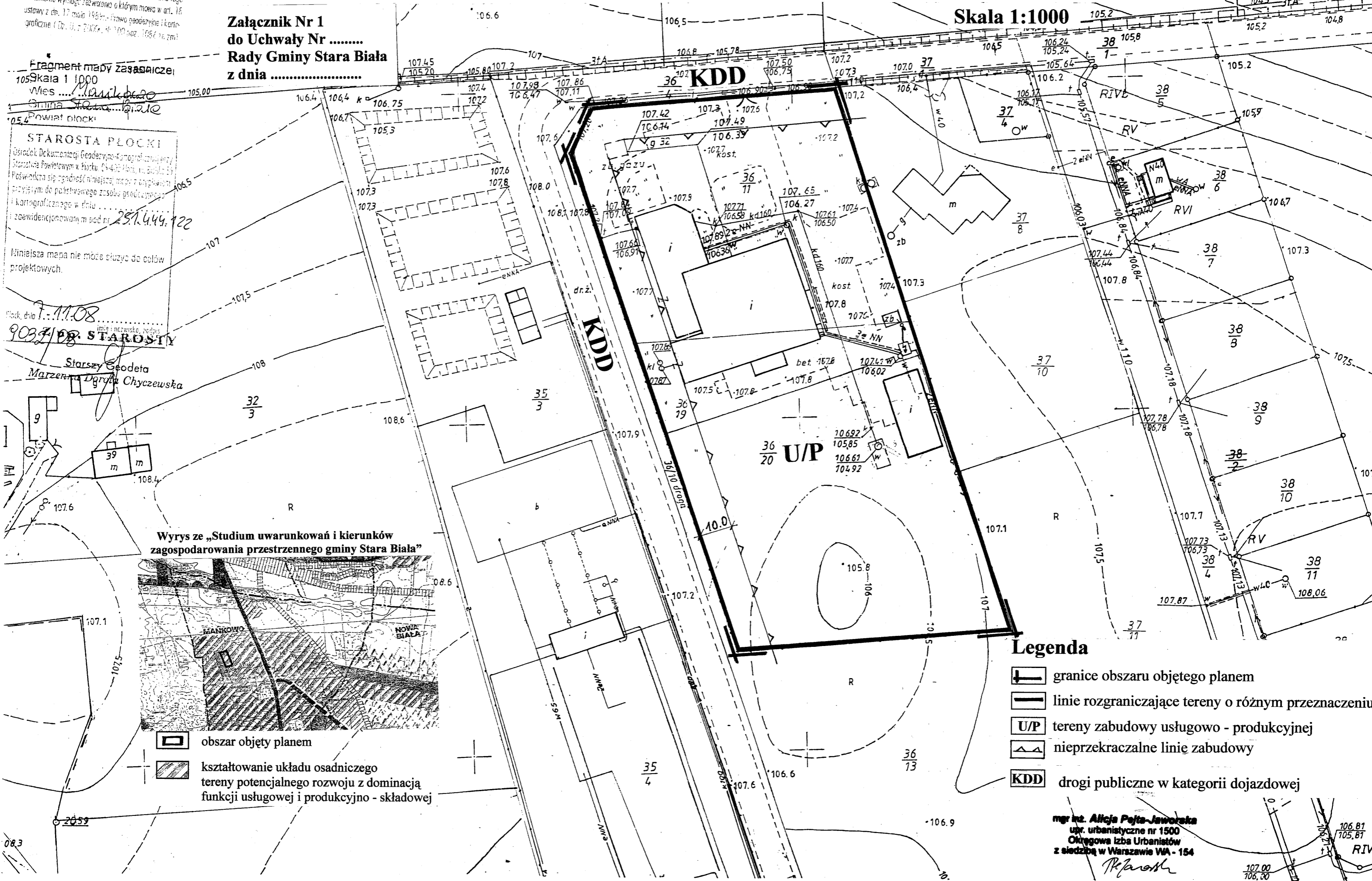
Skala 1:1000

Fragm. mapy zagranicznej:
105 Skala 1:1000
Wies ...
Gmina Stara Biała
Powiat Plocki
STAROSTA PŁOCKI
Urząd Dokumentacji Geodzyjno-Kartograficznej
Starostwa Powiatowego w Plocku, Os. 400 Młoci, ul. Białka 57
Pozwala się zgodność niniejszej mapy z oryginalnymi
przejmiami do państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego w dniu ...
zawidzianym pod nr 251.444.122
Niniejsza mapa nie może służyć do celów
projektowych.

Plan, dnia 7.11.08
9037/08
Stary Geodeta
Marzena Dorota Chyczewska

**Wyrus ze „Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała”**

obszar objęty planem
**kształtowanie układu osadniczego
tereny potencjalnego rozwoju z dominacją
funkcji usługowej i produkcyjno - składowej**



- Legenda**
- granice obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - drogi publiczne w kategorii dojazdowej

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urbanistyczne nr 1500
Okręgowa Izba Urbanistów
z siedzibą w Warszawie WA - 154

106.81
105.81
RIVL
107.00
106.30