DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 listopada 2017 r.

Poz. 10815

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2017-11-28 12:17:54

UCHWAŁA NR 172/XXIX/2017
RADY GMINY BIELSK

z dnia 25 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Zągoty

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730, poz. 935) w związku z uchwałą Nr 152/XXV/2017 Rady Gminy Bielsk z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Zągoty oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk, **Rada Gminy Bielsk**

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Zągoty, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały zgodnie z uchwałą Nr 152/XXV/2017 Rady Gminy Bielsk z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Zągoty.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu, sporządzony 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 oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik Nr 2**.

4. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;

2) **linii rozgraniczającą** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;

3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu miejscowego linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy lub innego terenu;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;

5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;

7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2, usług dystrybucji mediów.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie,

w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) przeznaczenie terenu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1MNU**;

2) tereny dróg publicznych:

a) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**,

b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**,

c) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**.

2. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające teren drogi lokalnej **1KDL** oraz linie rozgraniczające tereny dróg dojazdowych **1KDD** i **2KDD**;

2) o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające teren drogi głównej **1KDG**.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tego terenu przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

5. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, drogi zapewniające dojścia i dojazdy do działek budowlanych, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) lokalizowanie na wyznaczonym terenie wyłącznie obiektów lub urządzeń o funkcji zgodnej z ustalonym dla terenu przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz uzbrojenia terenu zgodnie z ustaleniami §13;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w przepisach szczegółowych;

3) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

2) zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,** określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;

3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

4) przebudowę, rozbudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) w granicach terenów zmeliorowanych, nakaz dokonania przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;

6) **ochronę przed hałasem** poprzez wskazanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (1MNU) podlegającego ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, jako teren mieszkaniowo–usługowy; pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

7) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:

   a) odprowadzanie ścieków, zgodnie z warunkami §13 pkt 3,

   b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami §13 pkt 4;

8) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami,** poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z warunkami §13 pkt 7;

9) **ochronę powierzchni ziemi**, poprzez:

   a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;

10) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, zgodnie z warunkami §13 pkt 7 lit. a.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się nakaz w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) nie ustala się wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich nie występowanie w obszarze.

§ 8. Wymagań wynikających z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się ze względu na ich nie występowanie w obszarze.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków, odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

b) wiat i zadaszeń, mierzona odpowiednio jak wysokość budynków – zgodna z wysokością budynków określona w ustaleniach szczegółowych, o ile nie ustalono dla nich innej wysokości,

c) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniżej położonego punktu w jego obrysie do najwyżej położonego punktu obiektu – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;

4) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy;

5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych musi odpowiadać powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej.

§ 10. Ustalenia dotyczące **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu**: w obszarze planu nie występują obszary i tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dopuszcza się przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;

3) nakazuje się, w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, wydzielenie działek przeznaczonych w planie na tereny dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych terenów.

§ 12. 1. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez tereny dróg publicznych wyznaczonych w planie;

2) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez tereny dróg publicznych: teren drogi głównej **1KDG**, teren drogi lokalnej **1KDL** i tereny dróg dojazdowych **1KDD** i **2KDD** oraz drogi położone poza obszarem.

2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:

a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,

b) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidulnych ujęć wód podziemnych,

c) parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie jej dla potrzeb przeciwpożarowych; nakazuje się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe,

d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci wodociągowe zlokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,

e) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowanie wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie, do sieci kanalizacji sanitarnej, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,

c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi

d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,

e) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – Ø150 mm;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,

c) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowalnej nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do ziemi, tj. do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych, na teren nieutwardzony w granicach drogi lub do sieci kanalizacji deszczowej,

e) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,

f) powiazanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,

g) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,

b) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli,

c) minimalna średnica przewodów sieci – Ø32 mm,

d) powiazanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, paliwa stałe o zawartości siarki nie większej niż 0,6% lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej zarówno w wykonaniu napowietrznym, jak i kablowym,

b) linie kablowe (doziemne) oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne należy lokalizować w obszarze w sposób nie wyłączający z możliwości użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,

c) powiązane sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,

e) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:

a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2kW,

c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:**

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno–kablowym,

b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie telekomunikacyjne zlokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,

c) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:**

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, w tym anten i stacji bazowych, z zastrzeżeniem lit. c

b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNU) jako terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 14. Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

§ 15. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **1MNU** ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa realizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej; zakazuje się realizacji szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, stacji dystrybucji paliw oraz usług z zakresu obsługi pojazdów.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**:

1) forma zabudowy wolnostojąca lub bliźniacza;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) minimalna – 0,04,

b) maksymalna – 0,7;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – 11,0 m,

b) garaży, wiat i zadaszeń – 7,0 m;

7) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 15° do 45°.

3. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 600,0 m^2,

2) minimalna szerokości frontów nowo wydzielanych działek – 18,0 m,

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 60º do 120º.

4. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojść i dojazdów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjna z terenu drogi 1KDG wyłącznie dla działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi klasy niższej;

3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:

a) dla mieszkańców: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

b) dla pracowników: 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie,

c) dla usług: 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** – 10%.

§ 17. 1. Dla terenu **drogi głównej**, oznaczonej symbolem **1KDG**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu** – droga główna;

2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

a) szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających w obszarze – od 2,8 m do 13,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) podstawowy przekrój drogi – jednojezdniowy,

c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi.

2. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 18. 1. Dla terenu **drogi lokalnej**, oznaczonej symbolem **1KDL**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu** – droga lokalna;

2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

a) szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających w obszarze – od 0,2 m do 8,7 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) podstawowy przekrój drogi – jednojezdniowy,

c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi.

2. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 19. 1. Dla terenów **dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu** – droga dojazdowa;

2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

a) szerokość poszerzenia dróg liniach rozgraniczających w obszarze – od 1,0 m do 10,9 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) podstawowy przekrój drogi – jednojezdniowy,

c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi.

2. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Bielsk

Wiesław Jan Linowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU ZĄGOTY

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 172/XXIX/2017 Rady Gminy Bielsk z dnia 25 października 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃI KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BIELSK



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

KSZTAŁTOWANIE UKŁADU OSADNICZEGO

TERENY ZABUDOWANE I PREFEROWANE DO ROZBUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU GMINY

TERENY ADAPTACJI, PRZEKSZTAŁCEŃ, PORZĄDKOWANIA I INTENSYFIKACJI ISTNIEJĄCYCH UKŁADÓW OSADNICZYCH WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI

MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KIERUNKI URBANIZACJI - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI

MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I UKŁAD KOMUNIKACYJNY

KIERUNKI ROZWOJU

PODNIESIENIE FUNKCJI DROGI POWIATOWEJ DO WOJEWÓDZKIEJ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZACHOWANIE, OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

OCHRONA PRZED EKSPANSJA GOSPODARCZA I URBANISTYCZNA

GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH

OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

OBSZARY NAJKORZYSTNIEJSZE DLA ROZWOJU PRODUKCJI ROLNICZEJ (KL. II - III)

POLITYKA PRZESTRZENNA

TERENY, KTÓRE WYMAGAJĄ SPORZĄDZENIA MPZP*

MAPA ZASADNICZA
Założona w r. 1990 przez
WOJEWÓDZKIE BIURO GEODEZJI I. TERENÓW ROLNYCH w PŁOCKU
Kierownik Pracowni Jerzy Barszczewski

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- MNU — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRUNTY ZMELIOROWANE
- OŚ JEZDNI

0 50 100 m

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
90-205 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA, 80/5, TEL. 42 630 57 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU ZĄGOTY				
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy opizp				
WSPÓŁPRACA:	mgr Anna Pustowska uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy opizp				
RYSUNEK:	RYSUNEK PLANU				
DATA:	PAŹDZIERNIK 2017	SKALA:	1: 1000	ZAŁĄCZNIK	1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
172/XXIX/2017 Rady Gminy Bielsk
z dnia 25 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bielsk
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Zągoty i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania
na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
6) zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Zągoty oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych – teren drogi zbiorczej (KDG), teren drogi lokalnej (KDL) oraz tereny dróg dojazdowych (KDD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane drogi publiczne wraz z urządzeniem nawierzchni jezdni i chodników oraz oświetlenia. Droga główna (KDG) stanowi odcinek drogi powiatowej, w związku z czym realizacja inwestycji związanych z ich przebudową będzie finansowana z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej,
2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

1) z budżetu gminy;
2) z środków zewnętrznych:
   a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
   b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Bielsk, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.).