DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 listopada 2018 r.

Poz. 11071

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2018.11.15 15:13:43

UCHWAŁA NR 244/XL/2018
RADY GMINY W BIELSKU

z dnia 3 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Bielsk oraz fragmentu obrębu Ciachcin Nowy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232, z 2018 r. poz. 130, 1000, 1349 i 1432) w związku z uchwałą Nr 153/XXV/2017 Rady Gminy Bielsk z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Bielsk oraz fragmentu obrębu Ciachcin Nowy, zmienionej uchwałą Nr 162/XXVII/2017 Rady Gminy Bielsk z dnia 20 czerwca 2017 r. 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 fragmentów obrębu Bielsk oraz fragmentu obrębu Ciachcin Nowy, 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 153/XXV/2017 Rady Gminy Bielsk z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Bielsk oraz fragmentu obrębu Ciachcin Nowy, zmienionej uchwałą Nr 162/XXVII/2017 Rady Gminy Bielsk z dnia 20 czerwca 2017 r.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, składającego się z dwóch ponumerowanych arkuszy nr 1 i nr 2;

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 linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;

4) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość zewnętrznej ściany budynku, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej, bez prawa przekraczania tej linii, i dodatkowo określające obowiązek sytuowania bezpośrednio przy tej linii lica elewacji na co najmniej 80% jej szerokości od strony tych linii (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków); nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;

5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;

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

7) 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;

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;

9) usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku - należy przez to rozumieć szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowe i uzdrowiskowe;

10) 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.

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 obowiązujące;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) przeznaczenie terenu;

6) strefa zieleni.

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MNU i 2MNU;

2) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1PU;

3) teren drogi publicznej - teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD.

2. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające teren drogi dojazdowej 1KDD.

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: infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy, 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 infrastruktury technicznej;

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 infrastruktury technicznej - warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

4) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU) podlegających ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, jako tereny mieszkaniowo-usługowe; pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

   b) odprowadzanie ścieków, zgodnie z warunkami §13 pkt 3, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami §13 pkt 4;

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

7) 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;

8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez respektowanie wymogów w zakresie rozmieszczenia urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 10 lit. c; niezależnie od ww. wymogów ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych.

§ 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 nieprzekraczająca 100,0 m;

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

3) linie zabudowy obowiązujące i linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;

4) 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, obszary 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 teren drogi publicznej - drogi dojazdowej 1KDD wyznaczonej w planie oraz terenami dróg publicznych poza obszarem;

2) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez teren drogi publicznej - drogi dojazdowej 1KDD, istniejące dojścia i dojazdy oraz drogi położone poza obszarem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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 - 060 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 - 0150 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 - 0150 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 - 032 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 nieprzekra- czającej 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 terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU) jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci tele- komunikacyj nych.

§ 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej , oznaczonych symbolami 1MNU i 2MNU ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa realizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej , przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

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

1) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

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 działek - 600,0 m^2;

2) minimalna szerokości frontów działek - 18,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) dla terenu 1MNU ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych poza obszarem: z terenów dróg zbiorczych KDZ bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojść i dojazdów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

2) dla terenu 2MNU ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej 1KDD;

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 obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1PU ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

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

1) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zespół budynków;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej

- 50%;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) minimalna - 0,04,

b) maksymalna - 1,1;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 20%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych - 11,0 m,

b) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - 15,0 m,

c) garaży, wiat i zadaszeń - 7,0 m;

7) dachy - spadziste o nachyleniu połaci od 15° do 35°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:

1) nakazuje się, zachowanie terenu jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, z wyjątkiem powierzchni zajętej pod uzbrojenie terenu, w tym dojścia i dojazdy;

2) nakazuje się, z wyjątkiem powierzchni zajętej pod infrastrukturę techniczną, wprowadzenie nasadzeń zielenią wielopiętrową o charakterze izolacyjnym z zastosowaniem zieleni niskiej o wysokości do 0,4 m, średniowysokiej o wysokości od 0,4 m do 4,0 oraz wysokiej o wysokości powyżej 4,0 m.

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

1) minimalna powierzchnia działek - 1500,0 m^2;

2) minimalna szerokości frontów działek - 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych poza obszarem: z terenów dróg zbiorczych KDZ bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojść i dojazdów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych; przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu drogi głównej KDG poza obszarem planu;

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

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

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

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 10%.

§ 18. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa;

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

a) szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających w obszarze - od 1,2 m do 1,5 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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Bielsk

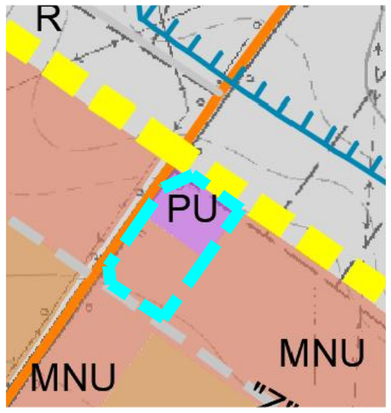
Wiesław Jan Linowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBU BIELSK ORAZ FRAGMENTU OBRĘBU CIACHCIN NOWY

RYSUNEK PLANU ARKUSZ 1/2

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 244/XL/2018 Rady Gminy Bielsk z dnia 3 października 2018 r.

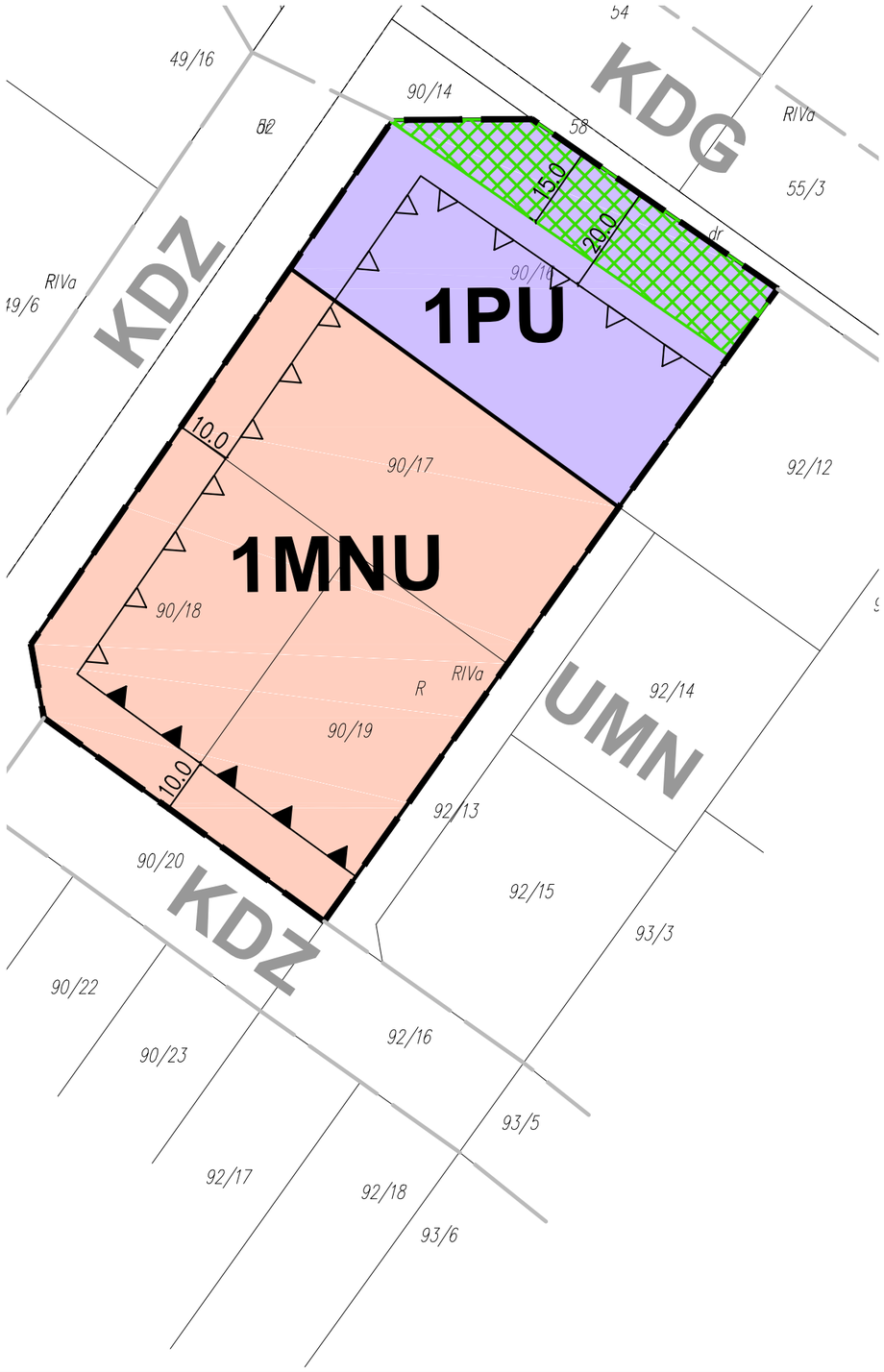
WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃI KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BIELSK
UCHWAŁA NR 227/XXXVII/2018
Z 28 MAJA 2018 R.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA
KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- R – TERENY ROLNICZE
- GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA
- DROGI POWIATOWE
- DROGI INNE
- PROJEKTOWANA DROGA KLASY G
- "G" – DROGA KLASY "G" - DROGA GŁÓWNA
- "Z" – DROGA KLASY "Z" - DROGA ZBIORCZA



LEGENDA ARKUSZ 1/2

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- MNU – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU – TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- STREFA ZIELENI

OZNACZENIA INFORMACYJNE
- KDZ – PRZEZNACZENIE TERENU POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM (KDZ - DROGA ZBIORCZA, KDG - DROGA GŁÓWNA)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM OBJETYM PLANEM

0 50 100 m

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

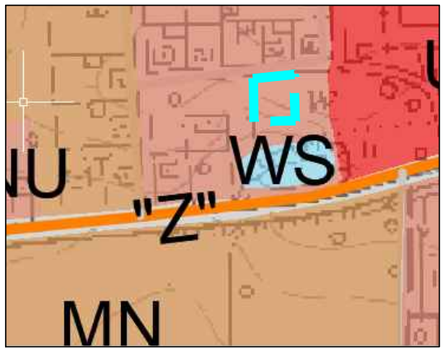
TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBU BIELSK ORAZ FRAGMENTU OBRĘBU CIACHCIN NOWY				
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy opizp				
WSPÓŁPRACA:	mgr Anna Pustowska uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy opizp				
RYSUNEK:	RYSUNEK PLANU				
DATA:	SIERPIEŃ 2018	SKALA:	1: 1000	ZAŁĄCZNIK	1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBU BIELSK ORAZ FRAGMENTU OBRĘBU CIACHCIN NOWY

RYSUNEK PLANU ARKUSZ 2/2

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 244/XL/2018 Rady Gminy Bielsk z dnia 3 października 2018 r.

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃI KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BIELSK
UCHWAŁA NR 227/XXXVII/2018
Z 28 MAJA 2018 R.



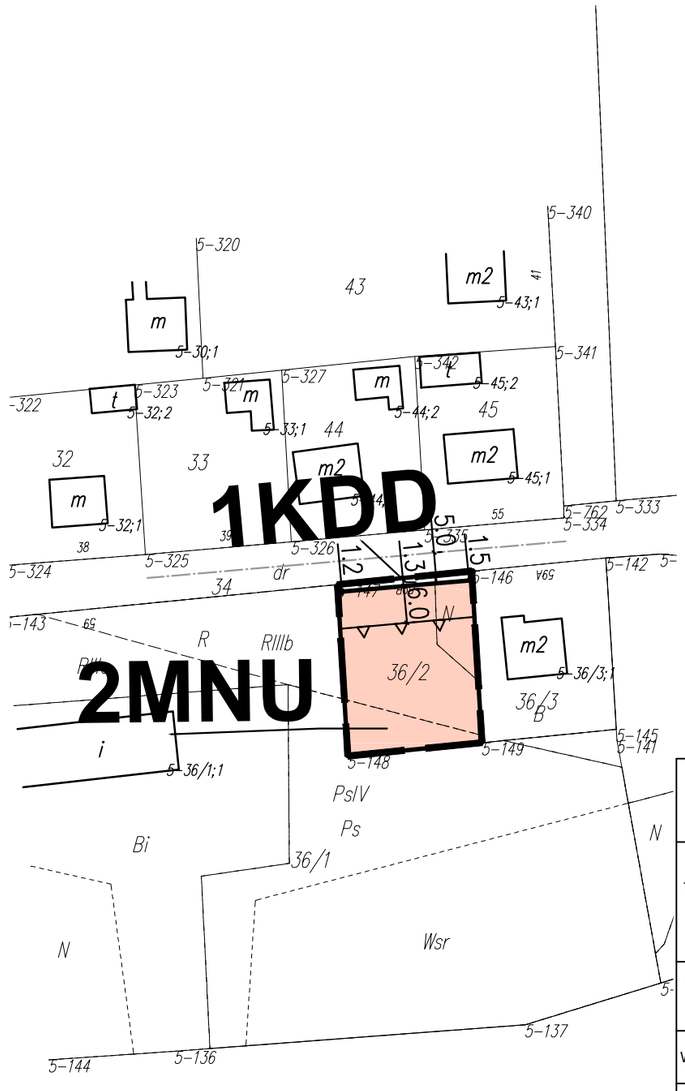
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA
KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

- DROGI POWIATOWE
- DROGI INNE
- "Z" – DROGA KLASY "Z" - DROGA ZBIORCZA



LEGENDA ARKUSZ 2/2

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
- KDD – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ JEZDNI

0 50 100 m

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBU BIELSK ORAZ FRAGMENTU OBRĘBU CIACHCIN NOWY				
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:	SIERPIEŃ 2018	SKALA:	1: 1000	ZAŁĄCZNIK	1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 244/XL/2018

Rady Gminy w Bielsku

z dnia 3 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bielsk

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Bielsk oraz fragmentu obrębu Ciachcin Nowy 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.) Rada Gminy Bielsk rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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 fragmentów obrębu Bielsk oraz fragmentu obrębu Ciachcin Nowy 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 tworzy teren drogi dojazdowej (1KDD). Obsługę komunikacyjną zapewniają teren drogi publicznej - drogi dojazdowej (KDD), wskazany w planie, oraz tereny dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji będzie obciążała budżet gminy Bielsk w zakresie realizacji drogi dojazdowej (poszerzenie terenu drogi publicznej), oznaczonej symbolem 1KDD, w obrębie Ciachcin Nowy stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 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 .

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.).