UCHWAŁA NR 45/VII/2019

RADY GMINY BIELSK

z dnia 27 maja 2019r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 694, 695, 697/1, 697/2 w miejscowości Bielsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 506), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945) oraz Uchwał Rady Gminy Bielsk Nr 232/XXXVIII/2018 z dnia 27 czerwca 2018r., i Nr 44/VII/2019r. z dnia 27 maja 2019r.

Rada Gminy Bielsk stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 694, 695, 697/1, 697/2 w miejscowości Bielsk nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk. W studium obszar objęty planem określony jest jako :

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 694, 695, 697/1, 697/2 w miejscowości Bielsk zwany dalej „planem".
2. Zakres planu obejmuje działki o Nr ewidencyjnych 694, 695, 697/1, 697/2 o powierzchni ok. 1ha w obrębie geodezyjnym Bielsk.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3.1. 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2**.** Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym.

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

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
1) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
1) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) **-** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
2) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) **–** należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
1) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
1) **uciążliwości obiektów i urządzeń -** należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1**.** Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
2) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczone symbolem **PU**.

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
3) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1**.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

1) zakaz realizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ochronę i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym utrzymanie i realizacja zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych;

4) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m na terenach PU wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną – wysoką (do 7m) i niską, zieleń wysoką sadzić w odległości 1m od granicy;

5) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

6) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;

7) zagospodarowanie, wg określonego wskaźnika, powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

8) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;

10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

11) nakazuje się zabezpieczyć standardy akustyczne dla terenów sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

12) dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych oraz środków urbanistycznych.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
   1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
   2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
   3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
   4) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący wodociąg poprzez budowę sieci rozbiorczej, a w szczególności:
   1) minimalna średnica sieci rozbiorczej Ø110mm;
   2) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności, spraw przeciwpożarowych i obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Bielsku:
   1) minimalna średnica sieci rozdzielczej Ø110mm;
   2) dopuszcza się realizacje lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

   1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie

wymagają zmiany planu.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
3) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12**.** W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne, obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich**.**

13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usługowych - 20 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla zakładów produkcyjnych - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;

3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

- 1 miejsce na terenach zabudowy U.

Rozdział III
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.13;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych – ul. Akacjowej i dojazdów lub dróg wewnętrznych wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20%;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8;
5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
7) w strefie sanitarnej cmentarza obowiązuje zakaz realizacji funkcji produkcyjnej i usługowej związanej z produkcją, przechowywaniem artykułów żywnościowych oraz zakładów żywienia zbiorowego;
8) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki;
9) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.
3. zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków do 10m;
2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 2000m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90^{o} lub zachowanie istniejącego kąta;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m^2**.**

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.13;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów lub dróg wewnętrznych wydzielonych w trakcie podziałów,
3) dla terenów przyległych do ul. Drobińskiej KDL ustala się zachowanie istniejących zjazdów na posesję, zakaz budowy nowych zjazdów, dopuszcza się zjazdy publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%;
5) intensywność zabudowy w granicach 0,05-0,6;
6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy do obiektów o funkcji podstawowej;
7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
8) w strefie sanitarnej cmentarza obowiązuje zakaz realizacji funkcji produkcyjnej i usługowej związanej z produkcją, przechowywaniem artykułów żywnościowych oraz zakładów żywienia zbiorowego;
9) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.
3. zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków do 9m;
2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 1000m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90^{o} lub zachowanie istniejącego kąta;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m^2.
5.

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

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości …..... %.

§ 13. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Bielsk, Ciachcin, Ciachcin Nowy i Zągoty zatwierdzonego Uchwałą Nr 261/XLI/2010 Rady Gminy Bielsk z dnia 30.09.2010r. i Uchwałą Nr 78/XII/2011 z dnia 22.11.2011r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk.

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

2.Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 45/VII/2019
Rady Gminy Bielsk
z dnia 27 maja 2019r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla działek Nr ewid. 694, 695, 697/1, 697/2 w miejscowości Bielsk

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 45/VII/2019 z dnia 27 maja 2019r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	1.03.2019r.	Krzysztof Kwasiborski, Bielsk ul. Drobińska 35	Na jakiej podstawie odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko	Teren objęty planem	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU tereny zabudowy usługowej U		+			Na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 2081) PPIS uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, RDOŚ nie wypowiedział się w ustawowym terminie, ale zaopiniował pozytywnie projekt planu.

			Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zapis niespójny z odstąpieniem od przeprowadzenia SOOŚ	j.w.	j.w.		+			Zapis zgodny z polityką przestrzenną określoną w Studium, projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez RDOŚ i PPIS
			W zakresie zaopatrzenia w ciepło przewiduje się m.in. stosowanie jako paliwa węgla o niskiej zawartości siarki – kto będzie to kontrolował	j.w	j.w.		+			Każdy zakład posiada pozwolenia o emisji poszczególnych substancji do środowiska, przekroczenia dopuszczonych wielkości emisji kontrolowane są przez WIOŚ
			Określa się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu – usytuowanie kolejnych hal podniesie poziom hałasu - jak będzie badane natężenie hałasu	tereny objęte planem	j.w		+			przekroczenia dopuszczonych wielkości emisji hałasu kontrolowane są przez WIOŚ
			Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach PU co budzi sprzeciw – teren pierwotnie był przeznaczony na mieszkalno-usługowy	tereny PU	tereny PU		+			W obowiązującym planie teren działki nr ew. 697/1 był terenem usługowo-mieszkaniowym, a teren dz. Nr 697/2 produkcyjno-usługowym, obecne ustalenia Studium pozwalają na określenie funkcji produkcyjno-usługowej na dz. Nr 697/1
			Dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki – jest to wbrew przepisom prawa budowlanego, usunąć zapis	tereny PU	Tereny PU	+/-				§12 ust.2 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* dopuszcza ustalenie w planie miejscowym sytuowania budynków przy granicy – zmieniono zapis na odległość 1,5m od granicy
			Zapis - teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie - należy zwrócić uwagę na generowanie hałasu w strefie mieszkaniowej, w	Tereny PU	Tereny PU		+			Zgodnie z klasyfikacją terenów w zakresie hałasu określoną w *ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska* tereny produkcyjne i usługowe nie zaliczają się do chronionych akustycznie, zgodnie z

			której jest posadowiony zakład				+			w/w ustawą obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, dodano zapis o możliwości stosowania środków ochrony akustycznej i konieczności zachowania standardów akustycznych na terenach sąsiednich
			dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – teren był przeznaczony pierwotnie na mieszkaniowo-usługowy a teraz pozwala się na usytuowanie zakładu przemysłowego	Tereny PU	Tereny PU					W obowiązującym planie teren działki nr ew. 697/1 był terenem usługowo-mieszkaniowym, ustalenia Studium pozwalają na określenie funkcji produkcyjno-usługowej i lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko
			Dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki – jest to wbrew przepisom prawa budowlanego, usunąć zapis	Tereny U	Tereny U	+				§12 ust.2 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* dopuszcza ustalenie w planie miejscowym sytuowania budynków przy granicy, usunięto zapis
			Zapis - teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie - należy zwrócić szczególną uwagę na generowanie hałasu, teren powinien być objęty nadzorem ze względu na hałas wpływający negatywnie na zdrowie mieszkańców	Tereny U	Tereny U		+			Zgodnie z klasyfikacją terenów w zakresie hałasu określoną w *ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska* tereny produkcyjne i usługowe nie zaliczają się do chronionych akustycznie
			stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0% to oznacza uszczerbek finansowy dla gminy	Teren objęty planem	Teren objęty planem	+				Wpisano pomyłkowo, stawkę ustali Rada Gminy na etapie zatwierdzania planu

2.	4.03.2019r.	Katarzyna Cichocka Bożewo ul. Wspólna 9	W §1 projektu uchwały Rada Gminy stwierdza, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium, teren objęty planem w Studium jest określony jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, teren obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług - zdaniem autorki pisma projekt planu narusza ustalenia Studium Niekonsekwencja zapisów w planie – plan zezwala na sytuowanie budynków przy granicy działki o wysokości do 10m i nakazuje ograniczenie uciążliwości wywoływanej funkcjonowaniem obiektów do granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny – jak można to osiągnąć w kwestii zapewnienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń mieszkalnych na sąsiednich działkach?	Tereny U Teren objęty planem	tereny zabudowy usługowej U tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU tereny zabudowy usługowej U	 +/-	+			Plan nie narusza ustaleń Studium . W obowiązującym Studium teren określony w planie U jest opisany jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług /MNU, pkt 3.4.3/, dopuszcza się realizację obiektów usługowych nie zaliczających się do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko Na terenach P/U zmieniono zapis na sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy, na terenach U usunięto zapis

3.	21.03.2019r.	Zofia Tomaszewska Bielsk ul. Drobińska 20	W §1 projektu uchwały Rada Gminy stwierdza, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium – czy można stwierdzić, że plan jest zgodny z obowiązującym Studium, jeśli na prawie połowie obszaru zmienia się sposób użytkowania?	Teren objęty planem	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU tereny zabudowy usługowej U		+			Plan nie narusza ustaleń Studium . W obowiązującym Studium teren określony w planie U jest opisany jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług /MNU, pkt 3.4.3./, Teren PU w Studium jest określony jako tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług /PU, pkt3.4.8./
			W jaki sposób uciążliwości dźwiękowe będą eliminowane od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, działki objęte planem znajdują się w sąsiedztwie obszarów mieszkalnych i zapis „dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” jest nie do zaakceptowania	j.w.	j.w.	+/-				Na terenach U ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dodano zapis o możliwości stosowania środków ochrony akustycznej i konieczności zachowania standardów akustycznych na terenach sąsiednich
			prawidłowa polityka przestrzenna łączy obszary o podobnym zakresie uciążliwości – czemu nie stosuje się zasad racjonalnego planowania	j.w.	j.w.		+			Zastosowano zasady racjonalnego planowania – funkcja PU stanowi kontynuację istniejących terenów i wyznaczonych w Studium na południe od terenu objętego planem, ponadto lokalizacja terenów nie podlegających ochronie akustycznej i związanych z działalnością gospodarczą jest zasadna przy drodze krajowej generującej hałas
			Uchwalenie planu w takiej postaci eliminuje uzasadnienie realizacji południowo-wschodniej obwodnicy Bielska, jest niepotrzebna jeśli funkcje produkcyjne generujące potrzebę dostępu ciężkim transportem utrwala się w środku miejscowości	j.w.	j.w.		+			Tereny położone są raczej na skraju miejscowości, za cmentarzem; potrzeba obwodnicy nie wynika z istniejących lokalizacji funkcji produkcyjnych tylko z dużego natężenia ruchu drogowego, który przetacza się przez tereny zwartej zabudowy miejscowości Bielsk po drodze niespełniającej standardów (niezachowane parametry techniczne)
			Czy projekt planu nie narusza ustaleń Studium jeśli	j.w.	j.w.		+			Plan nie narusza ustaleń Studium .

		j.w.	Projekt planu nie uwzględnia ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	j.w	j.w.		+			Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do planu Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził brak obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską. Projekt planu został też uzgodniony z MWKZ, Studium zawiera zapis „wokół cmentarza postuluje się wyznaczenie strefy konserwatorskiej na przestrzeni 150m od ogrodzenia" ale nie jest to konieczne
			Projekt planu zawiera definicję uciążliwości obiektów i urządzeń ale nie wprowadza związanych z tym ograniczeń	j.w.	j.w.		+			Ograniczenia są regulowane przez przepisy odrębne dotyczące wprowadzania substancji do środowiska np. pozwolenia na emisję poszczególnych substancji do środowiska, przekroczenia dopuszczonych wielkości emisji kontrolowane są przez WIOŚ
			Plan nie odnosi się do dalszego użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z obszaru planu jak i bezpośredniego sąsiedztwa, nie proponując eliminacji uciążliwości dla obszarów wokół planu, obniża się wartość terenów okolicznych	j.w.	j.w.		+			Istniejąca na terenie planu zabudowa ulega przekształceniom w inne funkcje, dopuszcza się też na terenie U zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako funkcję uzupełniającą, Eliminacje uciążliwości dla obszarów sąsiednich zapewnia zapis wynikający z przepisów odrębnych o ograniczeniu uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny
			W §7 pojawiają się ustalenia np. zachowania poziomu hałasu stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu, skoro dalsze ustalenia mówią że teren nie zalicza się chronionych akustycznie	j.w.	j.w.		+			W §7 zawarto ustalenia ogólne wynikające z przepisów odrębnych, ustalenia szczegółowe klasyfikują konkretnie pod względem akustycznym dany obszar
			Czemu ma służyć zapis o możliwości sytuowania budynku przy granicy działek skoro prawo dokładnie opisuje możliwe przypadki takiego lokowania, usytuowanie budynku przy granicy działki sąsiedniej jest nie do zaakceptowania i jest niezgodne z prawem	j.w.	j.w.	+/-				§12 ust.2 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* dopuszcza ustalenie w planie miejscowym sytuowania budynków przy granicy, Na terenie U usunięto zapis Na terenie PU ograniczono sytuowanie budynków do odległości 1,5m od granicy

			Czemu pojawia się w §10 zapis o możliwości realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko skoro dopuszcza się na tym obszarze zabudowę mieszkaniową? Jak plan nakazuje ograniczyć uciążliwość do granic terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny	Teren U	Teren U	+				Na terenach U ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko
			Maksymalne wskaźniki zabudowy pokazują że można zabudować nawet 80% powierzchni działki, czy to jest racjonalna polityka, utrwalanie funkcji produkcyjnych zagraża komfortowi zamieszkania na osiedlu położonym na wschód od cmentarza	Teren objęty planem	Teren objęty planem		+			Określone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej min. 20% na terenach PU i min. 30% na terenach U pozwalają na zabudowę odpowiednio 80% i 70% powierzchni działki - jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium, zachowanie standardów prowadzenia działalności nie zagraża standardom środowiska koniecznym do utrzymania i określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej
			Uchwalenie planu wprowadzi chaos, z analizy zapisów projektu planu wynika, że za wszelką cenę próbuje się usankcjonować zabudowę produkcyjną nie licząc się z zasadami gospodarki przestrzennej i mieszkańcami gminy Bielsk	j.w.	j.w.		+			Istniejąca zabudowa produkcyjna jest prowadzona na zasadach zgodnych z wszelkimi przepisami prawa, polityka przestrzenna gminy określona w Studium dopuszcza jej rozbudowę, teren położony jest częściowo w strefie ochrony sanitarnej cmentarza - w odległości 50m nie może funkcjonować zabudowa mieszkaniowa, lokalizacja zabudowy o funkcjach nie podlegających ochronie akustycznej wzdłuż dróg jest zasadna
			Wszelkie prace dot. Studium i mpzp urząd gminy przeprowadza maksymalnie ograniczając informacje dla mieszkańców	j.w.	j.w.		+			Wszelkie prace nad Studium (co stwierdził Wojewoda sprawujący nadzór prawny nad uchwałami Rady Gminy) oraz na planem były prowadzone zgodnie z przepisami art. 11 ust.1, 7,8 i art. 17 pkt 1, 11 *ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (*t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945)*

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 45/VII/2019
Rady Gminy Bielsk
z dnia 27 maja 2019r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 694, 695, 697/1, 697/2 w miejscowości Bielsk" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:

- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych,
- w sąsiedztwie istnieją systemy infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 45/VII/2019
Rady Gminy Bielsk
z dnia 27 maja 2019r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 694, 695, 697/1, 697/2 w miejscowości Bielsk wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Bielsk dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji usługowej i produkcyjnej i ustalonych gabarytach jest kontynuacją ustaleń obowiązującego planu miejscowego na tym terenie. Wzdłuż drogi krajowej Nr 62 sukcesywnie postępuje restrukturyzacja funkcjonalna zabudowy, która jest częścią wykształconej struktury jednostki osadniczej,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów określonych w obowiązującym planie i istniejących – teren kształtowany jest w ramach jednostki osadniczej o dominującej funkcji usługowo-mieszkaniowej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiorcza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi. Na analizowanym terenie występują grunty zabudowane oraz grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze obowiązującego planu,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska oraz ograniczenie uciążliwości wynikającej z działalności usługowej i produkcyjnej do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, dopuszczono też stosowanie środków ochrony akustycznej,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia spowoduje wzrost podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o zmianę zasad zagospodarowania terenu,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez dostęp do dróg publicznych oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących systemów infrastruktury technicznej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – na terenie istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (uzyskano zwolnienie ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ze względu na nieznaczną zmianę parametrów zabudowy, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza). Złożone uwagi do planu zostały szczegółowo rozpatrzone w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązującego miejscowego planu, możliwych kierunków zagospodarowania określonych w Studium gminy oraz zgodności z przepisami odrębnymi

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze krajowej usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – teren przylega do drogi krajowej (KDL), w której istnieje chodników,
- nową zabudowę zlokalizowano w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi gminnej Bielsk wzdłuż drogi krajowej z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 232/XXXVIII/2018 z dnia 27 czerwca 2018r.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków nie wystąpi, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.