UCHWAŁA NR 267/XL/2022

RADY GMINY BIELSK

z dnia 20 czerwca 2022 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Goślice, Tchórz, Żukowo

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 2022 r. poz. 559, **583, 1005, 1079**), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr 110/XVII/2020 Rady Gminy Bielsk z dnia 13 lutego 2020 r.,

Rada Gminy Bielsk stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Goślice, Tchórz, Żukowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Goślice, Tchórz, Żukowo zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 150 ha w obrębach geodezyjnych Goślice, Tchórz, Żukowo.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:2000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2, 3;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 4;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 5,
4) **dane przestrzenne w postaci cyfrowej** - Zał. Nr 6.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
11) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
5) strefa ochronna linii elektroenergetycznej;
6) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
7) klasy techniczne dróg;
8) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunkach planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
2) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
3) **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;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) **–** należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty;
6) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
   a) handel detaliczny, gastronomia,
   b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
   c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
   d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
   e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
   f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
8) **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. o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem **PU**;
5) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
7) tereny dróg publicznych w klasach:
   a) poszerzenie drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego - **KDGP**,
   b) drogi lokalne - **KDL**,
   c) drogi dojazdowe **- KDD.**

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji;
2) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 bezpośrednio przy granicy działki;
5) istniejące obiekty, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
6) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

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. Na terenach objętych Planem ustala się następujące nakazy, zakazy realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju:

1) zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;
2) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
3) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem **PU**;
5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
7) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
8) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych;
9) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi;
10) na terenach **PU** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub wg ustaleń dla poszczególnych terenów; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt;
12) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik;
13) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;
2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień nadwodnych, przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków, rowów melioracyjnych i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne utrzymanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;
3) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
4) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m na terenach **PU** wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską, za wyjątkiem terenu w strefie ochronnej linii elektroenergetycznych;
5) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności nadwodnej, sytuowanie zabudowy kubaturowej i ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
6) czynna ochrona ekosystemów łąkowych;
7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziaływujących znacząco na środowisko;
8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 8. **Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych**.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDL, KDD.**

2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.

3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

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) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym

zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej według następujących zasad:
   1) minimalna średnica sieci rozbiorczej Ø90mm;
   2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych **U**, **PU** z zachowaniem przepisów odrębnych;
   3) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie lokalnej i indywidualnej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w systemie aglomeracji Bielsk;
   1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;
   2) dopuszcza się realizację lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1000m^2;
   3) dla terenów oznaczonych symbolem **PU, U** dopuszcza się realizacje lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, szczególnie w przypadku ścieków technologicznych.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
   1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy, zbiorniki infiltracyjne).
7. W zakresie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej ustala się:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia;
   2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wnętrzowym lub napowietrznym;
   3) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy;
   4) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
   5) stacje transformatorowe SN/nN lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu;
   6) budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury elektroenergetycznej należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   7) dla linii napowietrznych 15kV obowiązują strefy ochronne (pasy technologiczne) w odległości 7m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
      a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
      b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   8) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.
8. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych:

1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej w sposób określony przez przepisy odrębne;
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; na terenach **RM**, **MN** ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów o nieznacznym oddziaływaniu;
4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:
1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym 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 m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów;
3) odpady przemysłowe powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;
4) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi i przemysłowymi stosownie do przepisów odrębnych.

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

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I° w miejscowości Umienino w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:
1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) minimalna średnica gazociągów Φ63mm;
3) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi;
4) do czasu zrealizowania systemu gazu przewodowego dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem znajdują się gazociągi wysokiego ciśnienia DN700 i 2xDN500, dla których ustalono strefę kontrolowaną o szerokości 15m od osi gazociągu. Obowiązuje zagospodarowanie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:
1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania składów, magazynów mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zalesiania;
2) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3m od gazociągu.

13. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów z zakresu Prawa Wodnego:
1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;
2) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;
3) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
4) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

14. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
1) **KDGP** - tereny komunikacji drogowej, poszerzenie drogi głównej ruchu przyśpieszonego (droga krajowa Nr 60):
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 15 m od osi drogi,

b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych;
c) powiązania lokalnego układu drogowego z drogą krajową będą odbywać się na skrzyżowaniach;

2) **1KDL-3KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne w klasie lokalnej:
a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m i według oznaczenia na rysunku planu,
b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **1KDD – 7KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m i według oznaczenia na rysunku planu,
b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
c) dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13:
1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDD**, **KDL**, **KDGP**;
2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej wyposażonej na wylotach w urządzenia podczyszczające.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi:
1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16.1. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg o szerokości min. 15 m;
2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
b) dla zabudowy mieszkaniowej min. 1,5 miejsca parkingowego na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na lokal,
c) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
a) 1 miejsce na terenach **U** i **PU**,
b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-13MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
5) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 lub bezpośrednio przy granicy działki;
9) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m,
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45^{o};
5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45^{o}.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 900 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500 m^2, minimalna szerokość frontu działki 16 m;
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90^{o},
5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**
1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej – 900 m^2,
2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m^2**.**

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi zdrowotne /inne niż szpitale/, pielęgnacyjno-opiekuńcze i opiekuńczo-lecznicze; usługi z zakresu oświaty ograniczone do działki nr ewid. 18/4 w obrębie Tchórz, zabudowa rzemieślnicza, obiekty składów i magazynów, zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 70% działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7;
5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

8) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 12 m, mieszkalnych – do 10m;
2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8 m;
3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 40°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 1500m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60-90° lub zachowanie istniejącego;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa oraz usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów, zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust. 13 pkt 1; dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
4) dopuszcza się lokalizacje budynków mieszkalnych i usługowych skorelowanych z funkcją rolniczą; dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; obowiązuje §7 ust. 1 pkt 11);
8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
9) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków - do 10m;
2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
3) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m^2.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, zalesienia.

2. Zasady zagospodarowania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów;
3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
4) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
   a) stosowanie materiałów naturalnych,
   b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
   c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
7) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
8) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
   a) przerzutach wody,
   b) poborze oraz odprowadzaniu wód,
   c) korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
   d) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
9) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody;
10) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100 kW) opartych na odnawialnych źródłach energii związanych z gospodarstwem rolnym;
11) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość obiektów do 10m;
2) geometria dachów obiektów – kąt nachylenia połaci do 45°.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU – 2PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1, utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,9;
5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
6) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy;
7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;

11) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków do 12 m, wysokość budowli do 20 m;
2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m^2.

§ 16. 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

§ 17. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości:

1) dla terenów **MN** 15 %;
2) dla terenów **PU**, **U** 10%
3) dla pozostałych terenów 0%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk.

§ 19. 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 4
do Uchwały Nr 267/XL/2022
Rady Gminy Bielsk
z dnia 20 czerwca 2022 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI GOŚLICE, TCHÓRZ, ŻUKOWO

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 267/XL/2022 z dnia 20 czerwca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.			NE WNIESIONO							

Załączniki: brak

.....

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr 267/XL/2022
Rady Gminy Bielsk
z dnia 20 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Goślice, Tchórz, Żukowo" 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.

Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg części dróg KDD oraz dróg KDL do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie około 186,3 tys. zł.
2. modernizacja dróg gminnych – koszt kształtuje się na poziomie około 97,5 tys. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb,
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów) - nie przewiduje się kosztów związanych z budową sieci – tereny posiadają dostęp do istniejących systemów,
4. budowa sieci kanalizacyjnej – nie przewiduje się kosztów związanych z budową kanalizacji w prognozowanym okresie.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji w okresie 10 lat i w tym czasie mogą obciążać budżet gminy.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 267/XL/2022
Rady Gminy Bielsk
z dnia 20 czerwca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Goślice, Tchórz, Żukowo 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 zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 – na terenie objętym planem utrzymuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie, zabudowa głównie o funkcji zagrodowej w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją istniejącego zainwestowania wzdłuż układów komunikacyjnych,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów istniejących – tereny kształtowane są w ramach jednostek osadniczych o dominującej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową i wodami opadowymi. Na analizowanym terenie występują grunty zabudowane (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna i drogi) oraz grunty rolne (pod zabudową mieszkaniową, usługową i drogami), które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk, który stracił ważność 31.12.2003 r. oraz zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze (decyzja znak DNI.tr.602.24.2022 z dnia 19.04.2022 r.) lub ze względu na klasę bonitacyjną nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia, lub posiadają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy ze względu na położenie w obszarze zwartej zabudowy *(art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).* Znaczące areały rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu, a poprzez ustalenia dla cieków (w ramach terenów rolniczych), utrzymania zadrzewień śródpolnych i wskaźników powierzchni biologicznie czynnej określono zasady ochrony przyrody,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – nie występują obiekty 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, ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalono odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia spowoduje wzrost podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu podatku od działalności gospodarczej,

7. prawo własności – właściciele terenu wnioskowali o zmianę zasad zagospodarowania terenu ze względu na ograniczenia lokalizacji budynków mieszkalnych w związku z położeniem terenów w strefie dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez dostęp do dróg publicznych, odpowiednie kształtowanie przestrzeni 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 poprzez rozbudowę 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 (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych).

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 Nr 60 usytuowanej w obszarze planu,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – tereny przylegają do dróg publicznych odpowiednio zagospodarowanych, wyposażonych w chodniki i możliwość korzystania przez rowerzystów,
- nową zabudowę zlokalizowano w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Tchórz i wzdłuż dróg gminnych 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 110/XVII/2020 z dnia 13 lutego 2020 r.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie rozłożony w czasie, 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.