UCHWAŁA NR 252/XXXVIII/2022

RADY GMINY BIELSK

z dnia 25 marca 2022 roku

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Zagroba

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**), 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 119/XVIII/2020 Rady Gminy Bielsk z dnia 11 maja 2020 r.

Rada Gminy Bielsk stwierdza:

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Zagroba zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 90 ha w obrębie geodezyjnym Zagroba.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:2000, 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;
4) **dane przestrzenne w postaci cyfrowej** - Zał. Nr 4.

§ 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie 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) klasy techniczne dróg;
7) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku 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;
6) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
7) **zabudowie kubaturowej -** należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
8) **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;
9) **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 mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MNU;**
3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U;**
4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
5) tereny górnicze oznaczone symbolem **PG;**
6) tereny usług oświaty oznaczone symbolem **UO**;
7) tereny usług kultury oznaczone symbolem **UK;**
8) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem **PU;**
9) tereny elektrowni wiatrowych oznaczone symbolem **EW**;
10) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
11) tereny lasu oznaczone symbolem **ZL;**
12) teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC;**
13) tereny dróg publicznych w klasach:
   a) drogi klasy zbiorczej – **KDZ**,
   b) drogi lokalnej - **KDL**,
   c) dróg dojazdowych **- 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) ~~zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej;~~
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 dla poszczególnych terenów 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 zasady 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 oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną;
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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
11) na terenach **PU** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; na pozostałych terenach wg ustaleń dla poszczególnych terenów;
12) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt;
13) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik;
14) 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 około 2 m na terenach **PU** wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
5) zachowanie rowów wraz z pasmem roślinności nadwodnej, sytuowanie zabudowy kubaturowej i ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) czynna ochrona ekosystemów łąkowych i leśnych;
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 oddziaływujące znacząco na środowisko;
8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
9) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
10) ochrona złóż surowców mineralnych:
    a) dopuszcza się wydobywanie kopalin w ilości określonej w planie ruchu zakładu górniczego,
    b) prowadzenie eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych, kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej,
    c) racjonalne gospodarowanie złożem,
    d) gospodarowanie wodami w zakładzie górniczym prowadzić zgodnie z wymogami ustawy Prawo Wodne, z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich jakości i ilości,
    e) rekultywacja terenów poeksploatacyjnych;
11) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

1. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
1) kościół parafialny pw. św. Wojciecha wraz z cmentarzem przykościelnym i strefą ochrony konserwatorskiej 100m od granic cmentarza wpisany do rejestru zabytków pod nr 523 decyzją z dnia 1.09.1980 r.;
2) dzwonnica przy kościele parafialnym ujęta w GEZ;
3) cmentarz parafialny w Zagrobie ujęty w GEZ;
4) stanowisko archeologiczne Zagroba nr 1 (AZP 48-56/30);
5) stanowisko archeologiczne Zagroba nr 2 (AZP 48-56/33);

2. W stosunku do wymienionych w ust. 1 pkt 1-3 obiektów obowiązuje:
1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
    a) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb,
    b) w granicach działki kościelnej zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej;
    c) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień;
2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
    a) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
    b) szerokość elewacji frontowej nowych budynków – do 15m, wysokość obiektów do 9m; dachy o kącie nachylenia połaci 20-45^{o},
    c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

d) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych.

3. W granicach wymienionych w ust. 1 pkt 4, 5 stanowisk archeologicznych i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 150m od stanowiska obowiązuje:
1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;
2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

5. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: terenu położonego w strefie konserwatorskiej kościoła i cmentarza, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:
1) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 9m, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°;
2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
- zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego,
- ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania),
- zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

§ 9. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDZ, 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.

§ 10. 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) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa we wsi Zagroba w systemie lokalnej lub zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Bielsku;
1) 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 1000 m^2;
3) dla terenów oznaczonych symbolem **PU** dopuszcza się realizacje lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, obowiązkowo 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:
1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy;
2) 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;
3) stacje transformatorowe SN/nN lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w wykonaniu napowietrznym lub wnętrzowym, 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;
4) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę remont i utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
5) dopuszcza się zachowanie istniejącej lokalizacji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej z uwzględnieniem obostrzeń wynikających z jej istnienia; dla linii napowietrznych SN 15 kV obowiązują strefy ochronne (ograniczonego zagospodarowania) w odległości 7 m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
   a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed odziaływaniem pola elektromagnetycznego,
   b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
6) 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; 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, min. średnica 63mm;
2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi;
3) do czasu zrealizowania systemu gazu przewodowego dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

12. 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.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **1KDZ, 2KDZ** - tereny komunikacji drogowej, drogi powiatowe Nr 2911W i Nr 2920W w klasie drogi zbiorczej:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20 m /linia rozgraniczająca w odległości 10 m od osi drogi/ lub zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne w klasie lokalnej:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m /linia rozgraniczająca drogi w odległości 7,5 m od osi drogi/ lub według oznaczenia na rysunku planu,
   b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
4) **1KDD-6KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m /linia rozgraniczająca drogi w odległości 5 m od osi drogi/ 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 **KDZ**, **KDL**;
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 lub lasu o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i pożarowego.

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 **1UO** i **1UK**,
   b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN** 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, obiekty architektury ogrodowej,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust. 15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) na terenach położonych w granicach strefy konserwatorskiej obowiązują ustalenia §8 ust. 2;
4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą ma terenach **1MN** i **2MN**;
9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
10) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m, na terenie **3MN** do 9 m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m, na terenie **3MN** do 15 m;
4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°, na terenie **3MN** 20-45°.

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 15 m;
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90°,

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**.**

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU-4MNU** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zieleń urządzona, obiekty architektury ogrodowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust. 15;
2) na terenach położonych w granicach strefy konserwatorskiej obowiązują ustalenia §8 ust. 2;
3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej, na terenach **2MNU**, **3MNU** nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
5) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7;
6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową w formie wbudowanej lub jako obiekt wolnostojący;
7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
8) zabudowa usługowa ograniczona do zakresu usług podstawowych;
9) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m; na terenach **2MNU** i **3MNU** do 9 m;
2) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 12 m; na terenach **2MNU** i **3MNU** do 9 m;
3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
4) geometria dachów budynków o nachyleniu połaci 20-45^o.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90^o.

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

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług oświaty;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa na potrzeby władających i użytkowników obiektów, zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki oraz w zakresie usług podstawowych związanych z oświatą, zdrowiem, kulturą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7;
5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową w formie wbudowanej lub jako obiekt wolnostojący;
6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków ~~usługowych~~ - do 15 m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45º;
4) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5 - 45º.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90º.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m^2.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zieleń urządzona, obiekty architektury ogrodowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust. 15;
2) na terenach położonych w granicach strefy konserwatorskiej obowiązują ustalenia §8 ust. 2;
3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
5) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7;
6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
7) zabudowa usługowa ograniczona do zakresu usług podstawowych;
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) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków do 9 m;
2) geometria dachów budynków o nachyleniu połaci 20-45º.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
4) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;
5) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90º.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM-7RM** 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 §10 ust. 15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych; 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 12);
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 10 m;
2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°;
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.

§ 16.**1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług kultury - kultu religijnego;
2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty architektury ogrodowej towarzyszące funkcji terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust. 15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
5) utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa nowej zabudowy kubaturowej oraz obowiązują ustalenia §8;
6) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków zgodnie ze stanem istniejącym do 17m;
2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,
2) minimalna szerokość frontu działki 30 m,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m^2.

§ 17.**1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R-10R** 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 §10 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) na terenach położonych w granicach strefy konserwatorskiej obowiązują ustalenia §8 ust. 2;
5) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach **1R** i **8R** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
6) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych w granicach ochrony sanitarnej od cmentarza;
7) zakaz sytuowania budynków w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych;
8) 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;
9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
10) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
11) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
12) 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;
13) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody
14) dopuszcza się zalesianie gruntów klas bonitacyjnych RV, RVI, szczególnie na terenie 7R w otoczeniu terenów PG;
15) 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;
16) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość obiektów do 10m, na terenach 4R, 5R, 6R do 9m;
2) geometria dachów obiektów – kąt nachylenia połaci do 45°, na terenach 4R, 5R, 6R w granicach 20-45°.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU, 2PU** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust. 15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
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) zakaz sytuowania nowych budynków w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych;
7) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy;
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) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
11) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
12) 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 – 2000 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m^2.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, zieleń urządzona, alejki, obiekty architektury ogrodowej, urządzenia infrastruktury technicznej, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa nowej zabudowy kubaturowej oraz obowiązują ustalenia §8;
2) dopuszcza się możliwość prac rewaloryzacyjnych;
3) dopuszcza się realizacje urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem obiektu;
4) działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PG, 2PG** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny górnicze ZAGROBA III i ZAGROBA IV, eksploatacja kopalin;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) prowadzenie ruchu zakładu górniczego zgodnie z zapisami w planie ruchu oraz koncesją, w szczególności regularne eksploatowanie kopaliny bez pozostawiania gorszych jakościowo partii złoża;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
5) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,2;
6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu;
7) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
8) eksploatację prowadzić w sposób zabezpieczający przed zagrożeniami osuwiskowymi – zachowanie maksymalnego kąta nachylenia zboczy zwałowisk i skarpy warstwy złożowej określonego w planie ruchu zakładu górniczego;
9) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych określonych w przepisach odrębnych;
10) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
11) wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi - zachowanie pasów ochronnych dla sąsiednich gruntów i filarów ochronnych dla obiektów (np. słupów linii el-en, dróg);
12) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o wodno-rolny kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji – dopuszcza się wykorzystanie zbiornika wodnego do celów rekreacyjnych;
13) możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
14) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
15) pozostałe kierunki zagospodarowania zgodnie z planem ruchu zakładu górniczego.

3. **Zasady kształtowania zabudowy**:
1) maksymalna wysokość obiektów - do 10 m,
2) szerokość elewacji frontowej budynków - do 20 m,
3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci do 45°.

4. **Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości**:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) zakaz zabudowy kubaturowej;
2) ~~dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;~~
3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
5) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1EW, 2EW** ustala się:
1) funkcję podstawową – elektrownie wiatrowe (istniejące),
2) funkcje uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
3) zakaz realizacji innych funkcji za wyjątkiem użytkowania rolniczego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) obsługa komunikacyjna z najbliższych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
2) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących elektrowni wiatrowych;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
4) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;
5) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej;
6) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych, placów serwisowo-montażowych i dróg technicznych;
7) realizacja obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowej liczona od podstawy do maksymalnego wychylenia łopaty wirnika elektrowni wiatrowej do 105 m;
2) wysokość pozostałych budowli do 10m;
3) dopuszcza się sytuowanie fundamentów elektrowni bezpośrednio przy granicy działki,
4) ograniczenie maksymalnej mocy akustycznej elektrowni do poziomu, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów chronionych akustycznie;
5) dopuszcza się wykraczanie zasięgu łopat wirnika poza granice działki, na których jest posadowiona elektrownia wiatrowa;
6) obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. należy zgłaszać i uzgadniać z powołanymi do tego organami i instytucjami zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
1) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 23. 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

§ 24. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości;
1) dla terenów **MN, MNU, PG** 15%;

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk.

§ 26. 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 252/XXXVIII/2022
Rady Gminy Bielsk
z dnia 25 marca 2022 roku

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI ZAGROBA

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 252/XXXVIII/2022 z dnia 25 marca 2022 roku		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 3
do Uchwały Nr 252/XXXVIII/2022
Rady Gminy Bielsk
z dnia 25 marca 2022 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Zagroba" 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 KDD, KDL do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie około 30,4 tys. zł.
2. modernizacja części dróg KDL, KDD – koszt kształtuje się na poziomie około 190,0 tys. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb,
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów) - nie przewiduje się kosztów związanych z budową sieci – tereny posi adają 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 252/XXXVIII/2022

Rady Gminy Bielsk
z dnia 25 marca 2022 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Zagroba 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 zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny cmentarza,
- tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową,
- tereny eksploatacji powierzchniowej;
- elektrownie wiatrowe,
- tereny lasów,
- tereny rolnicze do zalesienia.

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 jednostki osadniczej o dominującej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (docelowo zbiorcza kanalizacja sanitarna) i wodami opadowymi. Na analizowanym terenie występują grunty zabudowane (zabudowa mieszkaniowa, usługowa i drogi) oraz grunty rolne (pod zabudową mieszkaniowo-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. lub ze względu na klasę bonitacyjną nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia. Istniejące tereny łąk i pastwisk, lasów oraz znaczące areały rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu, a poprzez ustalenia dla cieków (w ramach terenów rolniczych) i lasów określono zasady ochrony przyrody,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty o walorach kulturowych wpisane do rejestru zabytków i do GEZ podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami planu i wytycznymi konserwatorskimi, dla zabudowy sąsiedniej określono parametry w nawiązaniu do gabarytów zabudowy chronionej mając na względzie zachowanie krajobrazu kulturowego,
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 powiatowej 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 Zagroba i wzdłuż dróg powiatowych i 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 119/XVIII/2020 Rady Gminy Bielsk z dnia 11 maja 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.