

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIELSK
z dnia

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki Nr ewid. 130/21 w miejscowości Goślice**

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 2018r., poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945) oraz Uchwały Nr 161/XXVII/2017 Rady Gminy Bielsk z dnia 20 czerwca 2017r.,

Rada Gminy Bielsk stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 130/21 w miejscowości Goślice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 130/21 w miejscowości Goślice zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje działkę Nr ewid. 130/21 o powierzchni ok. 4ha w obrębie geodezyjnym Goślice.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

- 7) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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) klasy techniczne dróg.

§ 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 przeznaczenie inne 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) **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, w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 2) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi głównej ruchu przyspieszonego - **KDGP**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 4 kondygnacji,
 - 2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce ciepłych barw elewacji oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;
 - 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 2.** Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 2) maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej - zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień;
- 3) ograniczenie prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 9) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
- 10) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2m wzdłuż południowej granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską;

- 11) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 12) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

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

1. Północna część terenu objętego planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obiektu zabytkowego, obowiązuje m.in.:
 - 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do funkcji i wartości obiektu zabytkowego oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej w stosunku do istniejących historycznych form poprzez ograniczenie:
 - a) wysokości nowych obiektów do 10m,
 - b) szerokości elewacji frontowej nowych obiektów do 40m;
 - 3) zachowanie i konserwację istniejącego drzewostanu.
2. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) od posiadającego walory kulturowe zespołu pałacowego w Goślicach, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy, w tym:
 - 1) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - wysokość nowych obiektów do 10m, intensywność dla nowej zabudowy do 0,4, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 10-45°.
3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 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;
 - 2) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 3) 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;
 - 4) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 5) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

- 6) dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3.** Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 4.** Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90mm
- 1) dopuszcza się budowę zbiorników przeciwpożarowych otwartych lub zamkniętych dla zapewnienia wymaganej ochrony przeciwpożarowej,
- 5.** Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej istniejący na terenie o minimalnej średnicy 100mm i odprowadzenie ścieków na lokalną oczyszczalnię,
- 6.** Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach działki oraz z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
- 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 7.** Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
- 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,
- 3) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązują:
- zakaz zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
- 8.** Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
- 9.** Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na

terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,

- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych,
- 3) gospodarka odpadami medycznymi, niebezpiecznymi wg przepisów odrębnych.

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

11. Zaopatrzenie w gaz:

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

12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne (sieć drenarska) - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 3) wszelkie inwestycje (np. odprowadzenie ścieków deszczowych, wznoszenie budowli komunikacyjnych) prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) KDGP - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi krajowej Nr 60 w klasie głównej ruchu przyspieszonego:

- szerokość pasa na poszerzenie drogi – zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;

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 drogi KDGP;
- 2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

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

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla zabudowy usługowej - 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- dla zabudowy mieszkaniowej – 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie;

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

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

- a) 2 miejsca na terenach U,
- 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 U ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa ograniczona do usług związanych z ochroną zdrowia, pielęgnacyjno-opiekuńczych i opiekuńczo-leczniczych;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, utrzymanie istniejących zjazdów;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-1;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu ochrony zdrowia;
- 8) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) zagospodarowanie pasa o szerokości ok. 2m wzdłuż południowej granicy terenu zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 10) 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 19m, mieszkalnych – do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1500m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
- 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. 6 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500m².

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

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

Rozdział IV**Przepisy przejściowe i końcowe**

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk

§ 14. 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.

