

**UCHWAŁA NR 108/XIII/2008**  
**RADY GMINY w BIELSKU**  
**z dnia 28 lutego 2008r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**  
**Bielsk, powiat plocki, województwo mazowieckie obejmujący, część miejscowości**  
**Zagroba dla terenu działek nr ew. 230/1 i 229 oraz części działki nr ew. 262.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy w Bielsku Nr 44/VI/2007r. z dnia 27 kwietnia 2007r. uchwała się:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk, powiat plocki, województwo mazowieckie, obejmujący część miejscowości Zagroba dla terenu działek nr ew. 230/1 i 229 oraz części działki nr ew. 262 zwany dalej "Planem".**

**Rozdział I**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 13 ha i stanowi obszar terenu górniczego.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:
  - na północy – północna granica działki nr ew. 229;
  - na wschodzie – wschodnie granice działek nr ew. 229 i 230/1;
  - na południu – południowa granica działki nr ew. 229 i północna linia rozgraniczająca drogi (działki nr ew. 262);
  - na zachodzie – zachodnie granice działek nr ew. 229 i 230/1.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,
  - 4) stwierdzenie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - załącznik nr 4.

**§ 2**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze,
  - 4) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
  - 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,

- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
  - 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
2. Plan ze względu na niewystępowanie nie określa:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 3) granic obszarów wymagających scaleń,
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 7) zasad i warunków podziału nieruchomości,
  - 8) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
  - 9) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
  - 10) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 11) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - 12) granic terenów służących organizacji imprez masowych.
  - 13) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

### § 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
  - 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 3. niniejszej uchwały,
  - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
  - 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowiąc więcej niż 50 % powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 7) **drodze** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleń publiczną,

- 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.,
- 9) **pas ochronny** - pas terenu położony pomiędzy górnym bezpiecznym obrzeżem wyrobiska, a linią ograniczającą obiekt lub teren chroniony od strony wyrobiska, który może stanowić część filara ochronnego.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4**

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:
  - 1) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni pospolitych, oznaczone symbolem **PG**,
  - 2) tereny zabudowy rolniczej, oznaczone symbolem **RM**,
  - 3) tereny leśne, oznaczone symbolem **ZL**,
  - 4) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD** w klasie:
    - a) ulicy dojazdowej - **KDD**
  - 5) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**

#### **§ 5**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **RM**,
- 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **RM**,
- 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) utrzymanie wyznaczonych pasów ochronnych.
- 5) przeprowadzenie prac rekultywacyjnych w terminie 12 miesięcy po zaprzestaniu działalności gospodarczej,

#### **§ 6**

### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

1. Ustala się następujące zasady:
  - 1) eksploatację kopalni w układzie pól wydobywczych (niecek) o powierzchni przekraczającej 2ha,
  - 2) roczne wydobycie kopalni przekraczające 20 000m<sup>3</sup>,
  - 3) rzędna dna wyrobiska poeksploatacyjnego, już po wykonaniu prac wydobywczych nie powinna wynosić więcej jak 10m poniżej poziomu pierwotnego terenu,
  - 4) należy dokonać rekultywacji terenu poprzez rolnicze zagospodarowanie poeksploatacyjne wyrobiska bądź wyrobisk, np. w postaci stawów hodowlanych, lub w kierunku nasadzeń leśnych, po wygaśnięciu koncesji na wydobycie kopaliny; podstawowe prace rekultywacyjne powinny być prowadzone na bieżąco z wydobyciem kopaliny,

- 5) usuniętą warstwę humusu na nadkład wykorzystać do prac rekultywacyjnych skarp wyrobiska,
- 6) w odległości 100m od granicy lasu zabrania się działań i czynności mogących wywołać niebezpieczeństwo, a w szczególności:
  - rozniecania ognia poza miejscami wyznaczonymi przez nadleśnictwo,
  - korzystania z otwartego płomienia,
  - wypalania wierzchniej warstwy gleby i pozostałości roślinnych.
- 7) obowiązują przepisy szczególne w czasie robót przygotowawczych oraz podczas eksploatacji przy usuwaniu nadkładu oraz wybieraniu kopaliny dotyczące minimalnych pasów ochronnych oraz odpowiedniego kąta nachylenia skarp,
- 8) nakaz zachowania przynajmniej 60% terenu działki rolnej (**RM**) jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 10) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
- 11) należy w porozumieniu z odpowiednim organem do spraw ochrony środowiska wykonać raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wykazaniem rozwiązań technicznych minimalizujących skutki tego oddziaływania.

## § 7

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji**

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących liniowych systemów infrastruktury technicznej,
  - 1) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się adaptację z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
  - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych w systemie indywidualnym lub poprzez rozbudowę systemu wodociągu wiejskiego.
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci:
    - a) przyłącze energetyczne niskiego napięcia /nn/ wykonać jako kablowe lub napowietrzne,
    - b) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
  - 4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - 5) eksploatację prowadzić w minimalnej odległości 6m i 10m od granic działek, 10m od granic lasu oraz 10m i 16m od istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami na rysunku planu.
2. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.

- 1) obsługa komunikacyjna od drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD 1/2**; dla zabudowy zagrodowej (**RM**) poprzez drogę wewnętrzną (**KW**),
- 2) linie rozgraniczające drogi (**KDD**) w rozstawie 10m, tj. po 5m od osi istniejącej drogi, wg oznaczenia na rysunku planu,
- 3) zasady parkowania:
  - a) potrzeby w zakresie parkowania właściciele posesji zapewniają na terenie własnych działek.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

##### **§ 8**

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku symbolem **PG** (od **1PG** do **2PG**) ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję lokalizacji wyrobiska eksploatacji złóż kopalni pospolitych.
  - 1) funkcję podstawową – teren górniczy (eksploatacja kopaliny pospolitej: piasek i żwir).
  - 2) zakaz wprowadzania innych funkcji,
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu **PG**;
    - b) drogi wewnętrzne, powinny być prowadzone w pasach ochronnych,
    - c) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta ok. 22-33° ,
    - d) prowadzenie prac rekultywacyjnych po rozliczeniu zasobów złoża, likwidacji terenu zakładu górniczego,
    - e) kierunek rekultywacji zgodnie z § 6 ust.1 pkt 4 i 5),
    - f) szerokości pasów ochronnych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 4) zasady kształtowania zabudowy: nie przewiduje się żadnej zabudowy,
  - 5) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie przewiduje się podziału nieruchomości.
2. Inwestycja winna odpowiadać przepisom ustawy: prawo geologiczne i górnicze.

##### **§ 9**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej,
  - 3) funkcja zakazana: fermy hodowlane.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - 2) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej,
  - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
  - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni wydzielonej działki,
  - 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8,5m),
  - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
  - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dowolna,
  - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) nie dopuszcza się możliwości podziału działki.

#### **§ 10**

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
  - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,

#### **§ 11**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** plan ustala:
  - 1) tereny lasu,
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) zakaz wszelkiej zabudowy.

### **Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 12**

1. Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:
  - a) 5 % dla terenu **PG**.

#### **§13**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk.

#### **§14**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy w Bielsku