

UCHWAŁA NR

RADY GMINY BIELSK

z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Machcino, Konary

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 2021r., poz. 1372), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 109/XVII/2020 Rady Gminy Bielsk z dnia 13 lutego 2020 r..

Rada Gminy Bielsk stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Machcino, Konary 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 Machcino, Konary zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 200 ha w obrębach geodezyjnych Machcino, Konary.
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 zasad 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 terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) strefa ochronna linii elektroenergetycznej;
- 6) 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 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem **MNU**;

- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 4) tereny zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym oznaczone symbolem **RU**;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem **PU**
- 7) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 8) tereny lasu oznaczone symbolem **ZL**;
- 9) tereny zieleni oznaczone symbolem **Z**;
- 10) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) drogi klasy głównej - **KDG**,
 - b) drogi klasy zbiorczej – **KDZ**,
 - c) drogi klasy lokalnej - **KDL**,
 - d) drogi klasy dojazdowej - **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) nakazuje się stosowanie w budownictwie dla budynków mieszkalnych, form architektonicznych o stonowanej kolorystyce oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji;
- 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 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;
- 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 ok. 2 m na terenach **PU**, **RU** wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
 - 5) utrzymanie rowów melioracyjnych, 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 oddziałujące znacząco na środowisko;
 - 8) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
 - 9) 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) park dworski w Machcinie wpisany do rejestru zabytków pod nr 19 z dnia 24.08.1976r.;
 - 2) dwór w Machcinie wpisany do GEZ;
 - 3) krzyż przydrożny wpisany do GEZ;
 - 4) stanowisko archeologiczne Machcinko nr 1 (AZP 48-54/56);
 - 5) stanowisko archeologiczne Machcinko nr 2 (AZP 48-54/57);
 - 6) fragment stanowiska archeologicznego Konary nr 4 (AZP48-54/54).
- 2.** W stosunku do wymienionych w ust. 1 pkt 1 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) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz roślinności łąkowej,
 - b) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień,
 - c) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
- 2) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, dewastacją oraz prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych, likwidacji samosiewów i przypadkowych nasadzeń, pielęgnacji starodrzewu;
 - 3) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 150m od granic obiektu, na terenach 1RM, 2RM, 3R, 4R, 1MN, 6MN, 2MNU, 1U, 1PU położonych w strefie obowiązuje:
 - a) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w odniesieniu do walorów krajobrazowych;
 - b) wysokość obiektów do 9m;
 - c) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
3. W stosunku do wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3 obiektów obowiązuje:
- 1) użytkowanie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, dewastacją;
 - 3) zharmonizowanie nowej zabudowy w odniesieniu do gabarytów istniejącej, dla obiektu i otoczenia dworu obowiązują ustalenia ust. 6.
4. Dla wymienionych w ust. 1 pkt 4, 5, 6 stanowisk archeologicznych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w odległości 150m od stanowiska.
- 1) W granicach stanowisk i strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust. 4 obowiązuje:
 - a) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,
 - b) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
6. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: terenu położonego w strefie konserwatorskiej parku dworskiego, 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° lub wg ustaleń dla poszczególnych terenów;
 - 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.
- § 9.1.** Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
- 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD-5KDD.**
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń, w tym służących potrzebom komunikacji społecznej 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 o powierzchni wynikającej z uwarunkowań technicznych.
3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
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 $\varnothing 90\text{mm}$;
 - 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych **RU, PU** z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa we wsi Machcino w systemie lokalnej lub zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w systemie aglomeracji Bielsk;
 - 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, U** dopuszcza się realizację 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).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z 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 wewnętrznym, 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 NN400kV i SN 15kV obowiązują strefy ochronne (ograniczonego zagospodarowania) w odległości odpowiednio 40m i 7m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
 - 6) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.
8. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych:
- 1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej w sposób określony przez przepisy odrębne;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
 - 3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; na terenach **RM**, **MN** ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:
- 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów;
 - 3) odpady przemysłowe powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;
 - 4) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi i przemysłowymi stosownie do przepisów odrębnych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła

z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I^o w miejscowości Umienino w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:
 - 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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) rozwiązywanie 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) **1KDG** - tereny komunikacji drogowej, droga powiatowa Nr 5201W w klasie drogi głównej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych;
 - 2) **1KDZ** - tereny komunikacji drogowej, droga powiatowa Nr 2910W w klasie drogi zbiorczej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych;
 - 3) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne w klasie lokalnej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 4) **1KDD-5KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem 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 **1KDZ, 2KDL, 1KDG**;
 - 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 o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
- 16.1. Ustala się następujące zasady parkowania:**
- 1) dopuszcza się urządzenie 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 m² 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 **1U i 1PU**,
 - 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-12MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15;
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) w strefie ochrony konserwatorskiej Parku dworskiego obowiązują ustalenia § 8 ust.2;
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy na terenach 1MN i 6MN w granicach 0,1-0,4, na pozostałych terenach 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;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m 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 na terenach 1MN i 6MN do 9m, na pozostałych terenach - do 10 m,

- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500 m², minimalna szerokość frontu działki 15m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 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 – 1000 m²,
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m².

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU-5MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa 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) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej Parku dworskiego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MNU, na pozostałych terenach 30%;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,5 na terenie 2MNU, na pozostałych terenach 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) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenach 2MNU do 9m, na pozostałych terenach - do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków usługowych na terenach 2MNU do 9m, na pozostałych terenach - do 12 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;

5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa rzemieślnicza, zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6;
- 5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej Parku dworskiego obowiązują ustalenia § 8 ust.2 i 3;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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) 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 i mieszkalnych – do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8 m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10 - 40°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi.

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 – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60-90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m².

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM-18RM** 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 i ogrodniczych, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, 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 lokalizację 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 30% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% 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 na terenie 1RM i 2RM do 9m, na pozostałych terenach do 10m;
- 2) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 3) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m².

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa, usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, urządzenia i obiekty 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;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,7,
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; obowiązuje § 7 ust.1 pkt 12,
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 10m, wysokość budowli rolniczych bez ograniczeń;
- 2) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-45°;

3) geometria dachów budynków gospodarczych o nachyleniu połaci do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m².

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R-13R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze z ograniczeniem do terenów 3R-13R, 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, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności, utrzymanie istniejących dojazdów;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej na terenach Parku dworskiego oraz na terenach 1R i 2R;
- 5) 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;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 8) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) 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; zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 13) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów na terenie 3R i 4R do 9m, na pozostałych terenach do 10m;
- 2) geometria dachów obiektów – kąt nachylenia połaci do 45°.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa 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) w strefie ochrony konserwatorskiej Parku dworskiego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8;
- 6) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
- 11) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków i obiektów do 9 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu połąci 20-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 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 m².

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej Parku dworskiego obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
- 6) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 7) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 8) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi; dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawową - tereny lasu;
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
- 2) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 5) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 20. 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**

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

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk.

§ 23. 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.

