

## UCHWAŁA NR .....

### RADY GMINY BIELSK

z dnia .....

#### w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Bielsk

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 2019r., poz. 506), 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 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 235/XXXVIII/2018 Rady Gminy Bielsk z dnia 27 czerwca 2018r.,

Rada Gminy Bielsk stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Bielsk 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 fragmentów obrębu Bielsk zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje działki ewidencyjne położone przy ul. 1-go Maja o powierzchni ok. 1,3ha oraz teren przy ul. Drobińskiej i Sportowej o powierzchni ok. 2,3ha w obrębie geodezyjnym Bielsk.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – 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 środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

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

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki pozostałych elementów wymaganych przepisami art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg;
- 6) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej.

§ 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) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), nie dotyczy części budynków takich jak schody, balkony, daszki;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 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. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem **UM**;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem **UMN**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczone symbolem **PU**;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;
- 6) tereny dróg publicznych w klasach:
  - a) drogi lokalne - **KDL**,
  - b) drogi dojazdowe - **KDD**,
  - c) publiczny ciąg pieszo-jezdny – **KDX**.

## **Rozdział II**

### **Ogólne ustalenia Planu**

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji;
  - 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 3) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego:
    - a) maksymalne zachowanie istniejącej parcelacji,
    - b) przebudowa lub likwidacja szczególnie rażących obiektów dysharmonizujących z otoczeniem.
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 realizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach PU;
- 3) utrzymanie i realizację zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 4) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m na terenach PU wzdłuż granicy z terenami UMN zielenią izolacyjną – wysoką i niską, zieleń wysoką sadzić w odległości 1m od granicy;

- 5) 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;
- 6) ochronę i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu szczególnie na terenach US;
- 7) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 8) zagospodarowanie, wg określonego wskaźnika, powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 9) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 11) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

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

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **1KDL, 2KDL, KDD, KDX**.

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.

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

1. teren objęty planem określony na zał. Nr 2 do uchwały usytuowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego wpisanego do GEZ, w strefie obowiązuje:

- 1) zachowanie głównych elementów historycznego układu przestrzennego – układu dróg, podziałów działek, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, kompozycji układów zieleni zabytkowej,
- 2) zakaz lokalizowania funkcji naruszających zabytkowy układ brył i elewacji;
- 3) dopuszcza się funkcję obiektów nawiązujących do pierwotnego przeznaczenia;
- 4) uporządkowanie i zagospodarowanie wewnątrz kwartałów urbanistycznych zgodnie z historyczną funkcją, dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy uzupełniającej;
- 5) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i kształtowania brył budynków

2. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

- 1) budynki (domy mieszkalne) na działce Nr ewid. 636, 627, 628, wpisane do GEZ;

3. W stosunku do wymienionych w ust. 2 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;

2) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej od obiektu w odległości 10m od budynku, w której obowiązuje:

a) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form;

b) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 10% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, wysokość obiektów +/- 10% wysokości obiektów istniejących;

3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb,

4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: teren objęty planem na zał. 2 do uchwały położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, 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 8,5m lub +/- 20% wysokości obiektów istniejących, 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.

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

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) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;

3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

4) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się 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 wodociąg poprzez budowę sieci rozbiorczej, a w szczególności:

- 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej  $\varnothing 110\text{mm}$ ;
- 2) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności, spraw przeciwpożarowych i obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Bielsku:

- 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej  $\varnothing 100\text{mm}$ ;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej zamkniętej 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 określono strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:

- a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
- 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.

4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność 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 komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

- 1) 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: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
- 3) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do 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 nie występują urządzenia melioracyjne, obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

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

- 1) **1KDL** - tereny komunikacji kołowej, droga gminna lokalna:
  - szerokość drogi w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych
- 2) **2KDL** - tereny komunikacji kołowej droga krajowa Nr 60 docelowo w klasie lokalnej:
  - szerokość drogi w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku planu,
  - obsługa terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, droga dojazdowa:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego;
- 3) **KDX** - tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-jezdny:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację ulicy w formie układu jednoprzestrzennego.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów ulicznych wymienionych w ust. 13.

- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z funkcją drogi i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

15. 1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. 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. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów mieszkaniowych - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,
- dla terenów usługowych - 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla zakładów produkcyjnych - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;

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

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

- 1 miejsce na terenach zabudowy 1UM.

### **Rozdział III**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, 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 dróg publicznych i dojazdów lub dróg wewnętrznych wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8;
- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki;
- 8) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 10m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu połąci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;



2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zieleń urządzona.

**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) zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,05-1,0;
- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków do 10m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu połąci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie na budynkach gospodarczych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 600m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600m<sup>2</sup>.**

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

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa i mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, zabudowa gospodarcza, obiekty i urządzenia sportowe, zieleń urządzona, parkingi na terenie 1UM;

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy określa się jako obowiązujące (dla budynków w I linii zabudowy od ulicy) z warunkiem sytuowania min. 50% szerokości elewacji frontowej budynku w obowiązującej linii zabudowy lub nieprzekraczalną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami § 7;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 5) dla terenów przyległych do ul. Drobińskiej ustala się zachowanie istniejących zjazdów na posesję, zakaz budowy nowych zjazdów, dopuszcza się zjazdy publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ograniczenie funkcji usługowej do zakresu funkcji podstawowych związanych z obsługą mieszkańców;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% na terenach 1UM i 40% na terenach 2UM powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,2; dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy do 1,5 na terenach 1UM;
- 9) ograniczenie zabudowy mieszkaniowej do zabudowy jednorodzinnej na terenach 2UM;
- 10) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 11) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się oddzielną realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na wyodrębnionych działkach,
- 12) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu,
- 13) w strefie sanitarnej cmentarza obowiązuje zakaz realizacji funkcji produkcyjnej i usługowej związanej z produkcją, przechowywaniem artykułów żywnościowych oraz zakładów żywienia zbiorowego, w stosunku do istniejącej zabudowy, w tym mieszkalnej, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
- 15) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) gabaryty budynków istniejących wg stanu istniejącego lub z zachowaniem pkt 2-6;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 10m,
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych o nachyleniu połaci 30-45°, układ głównych kalenic budynków mieszkalnych i usługowych przyległych do ul. Drobińskiej równolegle do frontu działki;
- 5) zachowanie układu głównych kalenic budynków przyległych do ul. Sportowej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 600m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – wg stanu istniejącego,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° +/-20%.

### **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600m<sup>2</sup>.**

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – usługowa z zakresu usług podstawowych, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.

### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6,
- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się realizację garażu w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) gabaryty budynków wg stanu istniejącego lub z zachowaniem pkt 2-5;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje (do 9m),
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16m,
- 4) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
- 5) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 30-45°.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 600m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20m lub wg stanu istniejącego,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

**5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600m<sup>2</sup>.**

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US - tereny usług sportu i rekreacji ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług turystycznych, sportowych, rekreacyjnych związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nie wyznacza się linii zabudowy ze względu na brak bezpośredniego dostępu do dróg publicznych;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urzędzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 6) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;
- 7) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie zblokowanej;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12m, maksymalna wysokość budowli do 20m;
- 2) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 30-90°.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

**§ 18.** W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Bielsk, Ciachcin, Ciachcin Nowy i Zągoty zatwierdzonego Uchwałą Nr 261/XLI/2010 Rady Gminy Bielsk z dnia 30.09.2010r. i Uchwałą Nr 78/XII/2011 z dnia 22.11.2011r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk.

**§ 20.** 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.

