

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY BIELSK**

**z dnia .....**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów w miejscowości Goślice, Tchórz, Żukowo**

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 2022r., poz. 559), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz Uchwały Nr 110/XVII/2020 Rady Gminy Bielsk z dnia 13 lutego 2020 r..

Rada Gminy Bielsk stwierdza:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Goślice, Tchórz, Żukowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk

oraz uchwala, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Goślice, Tchórz, Żukowo zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 150 ha w obrębach geodezyjnych Goślice, Tchórz, Żukowo.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:2000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2, 3;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 4;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 5,
  - 4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej - Zał. Nr 6.

**§ 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) klasy techniczne dróg;
- 8) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
  - a) handel detaliczny, gastronomia,
  - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
  - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
  - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
  - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
  - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 8) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. 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 zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;

- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone symbolem **PU**;
- 5) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 7) tereny dróg publicznych w klasach:
  - a) poszerzenie drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego - **KDGP**,
  - b) drogi lokalne - **KDL**,
  - c) drogi dojazdowe - **KDD**.

## **Rozdział II**

### **Ogólne ustalenia Planu**

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

##### **1. Obowiązuje:**

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji;
- 2) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m<sup>2</sup> bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

##### **2. Ponadto 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 nakazy, zakazy 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;
- 4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem **PU**;
- 5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 7) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 8) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych;
- 9) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi;
- 10) na terenach **PU** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć

mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub wg ustaleń dla poszczególnych terenów; dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt;
  - 12) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik;
  - 13) 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** wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską, za wyjątkiem terenu w strefie ochronnej linii elektroenergetycznych;
  - 5) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności nadwodnej, sytuowanie zabudowy kubaturowej i ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
  - 6) czynna ochrona ekosystemów łąkowych;
  - 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 oddziałujących znacząco na środowisko;
  - 8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
  - 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDL, KDD**.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.
3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów

- odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
  - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
  4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej według następujących zasad:
    - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej  $\varnothing 90\text{mm}$ ;
    - 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych **U**, **PU** z zachowaniem przepisów odrębnych;
    - 3) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
  5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie lokalnej i indywidualnej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w systemie aglomeracji Bielsk;
    - 1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci 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  $1000\text{m}^2$ ;
    - 3) dla terenów oznaczonych symbolem **PU**, **U** dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, szczególnie w przypadku ścieków technologicznych.
  6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
    - 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy, zbiorniki infiltracyjne).
  7. W zakresie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej;
    - 2) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy;
    - 3) 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;
    - 4) stacje transformatorowe SN/nN w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, dopuszcza się wydzielanie 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;

- 5) budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury elektroenergetycznej należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 6) dla linii napowietrznych 15kV obowiązują strefy ochronne (ograniczonego zagospodarowania) w odległości 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;
  - 7) 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<sup>o</sup> 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 znajdują się gazociągi wysokiego ciśnienia DN700 i 2xDN500, dla których ustalono strefę kontrolowaną o szerokości 15m od osi gazociągu. Obowiązuje zagospodarowanie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:**
- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania składów, magazynów mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zalesiania;
  - 2) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3m od gazociągu.
- 13. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów z zakresu Prawa Wodnego:**
- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;

- 2) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;
- 3) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

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

- 1) **KDGP** - tereny komunikacji drogowej, poszerzenie drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa Nr 60):
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 17,5 m od osi drogi,
  - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych;
  - c) powiązania lokalnego układu drogowego z drogą krajową będą odbywać się na skrzyżowaniach;
- 2) **1KDL-3KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne w klasie lokalnej:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m /linia rozgraniczająca drogi w odległości 7,5m od osi drogi/ i według oznaczenia na rysunku planu,
  - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 3) **1KDD – 7KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m /linia rozgraniczająca drogi w odległości 5m od osi drogi/ i według oznaczenia na rysunku planu,
  - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - c) dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDD, KDL, KDGP**;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej wyposażonej na wylotach w urządzenia podczyszczające.

**15.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi 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 m<sup>2</sup> 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 **U** i **PU**,
  - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

### **Rozdział III**

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

**§ 10.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-13MN** 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 § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 5) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 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 – 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90°,
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej – 900 m<sup>2</sup>,
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>.

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



- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – usługi zdrowotne /inne niż szpitale/, pielęgnacyjno-opiekuńcze i opiekuńczo-lecznicze; usługi z zakresu oświaty ograniczone do działki nr ewid. 18/4 w obrębie Tchórz, zabudowa rzemieślnicza, obiekty składów i magazynów, 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 § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 70% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7;
- 5) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 15 m, mieszkalnych – do 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8 m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 40°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60-90° lub zachowanie istniejącego;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

## **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.**

### **§ 13.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa oraz usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów, zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1; 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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; obowiązuje § 7 ust.1 pkt 12);
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 9) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 10m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°;
- 3) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-45°.

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

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>.**

#### **§ 14.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, zalesienia.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) 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;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 7) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 8) 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;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody
- 10) 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;

- 11) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 10m;
- 2) geometria dachów obiektów – kąt nachylenia połaci do 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno - usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – objekty składowe i magazynowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających, objekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §9 ust.13 pkt 1, utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,9;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 6) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy;
- 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 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 do 12 m, wysokość budowli do 20 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 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 – 1500 m<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;

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

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

**§ 19. 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.