



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 maja 2019 r.

Poz. 6437

UCHWAŁA NR IX/44/2019 RADY GMINY BIELANY

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowiesy, Gminy Bielany, powiat sokołowski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), stosownie do uchwały Nr XXV/185/2017 Rady Gminy w Bielanych z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowiesy, Rada Gminy w Bielanych, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bielany uchwalonego uchwałą Nr VII/36/2019 Rady Gminy w Bielanych z dnia 25 lutego 2019 roku, uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kowiesy, Gminy Bielany, powiat sokołowski, zwany dalej „planem”, którego granica obejmuje obszar wyznaczony: od strony zachodniej drogą publiczną główną (krajowa Siedlce – Łomża), od strony południowej drogą wewnętrzną (nr geodezyjny działki 463), od strony wschodniej gruntami rolnymi (nr geodezyjny działki 446), od strony północnej drogą wewnętrzną (nr geodezyjny działki 441).

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek sporządzony w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14.67 ha.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.

5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe - jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Plan nie zawiera ustaleń jako nie występujących na obszarze objętym planem w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, a w szczególności: wykuszy, balkonów, tarasów, daszków, itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,4 m, a schody do 1,20 m, oraz podziemnych części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, którego udział w zabudowie jest przeważający, tzn. zajmuje co najmniej 60% powierzchni użytkowej budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) **uciążliwości** –należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczanych standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, a w szczególności: norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
- 8) **zjeździe z drogi publicznej** – należy przez to rozumieć, określone w przepisach odrębnych połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze oraz połączenie drogi publicznej z drogą

nie będącą drogą publiczną, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej, wraz z częścią tej drogi;

- 9) **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy, trawniki) i sezonowe (rabaty, kwietniki);
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio i wysokopiennej, zimozielonej pełniący funkcję ochronną.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami funkcjonującymi w obowiązujących przepisach prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu;
- 5) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem U/MW;
- 2) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony symbolem U/P;
- 3) teren usług komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem U/KS.

§ 5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy poprzez:
 - a) uporządkowanie zabudowy poprzez ustalenie gabarytów, w tym wysokości oraz zasad dotyczących wyglądu architektonicznego budynków,
 - b) dopuszcza się usytuowanie na działce więcej niż jednego budynku;
- 2) określenie zasad kształtowania i kolorystyki dachów poprzez:
 - a) nachylenie połaci dachowych i geometrii dachów: dopuszcza się formy dachów o kącie nachylenia wg ustaleń szczegółowych dla terenów,
 - b) ograniczenie kolorystyki dachów do odcieni czerwieni, brązów i szarości;
- 3) określenie zasad stosowania kolorystyki elewacji budynków i materiałów, poprzez:
 - a) nakaz stosowania pastelowych kolorów tynku,
 - b) zakaz stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - d) zakaz stosowania okładziny PCV,
 - e) nakaz przeszklenia elewacji budynków biurowych i usługowych od strony dróg na powierzchni co najmniej 30%;
- 4) magazynowanie i zbiórka odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze planu;

- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających i obniżających walory krajobrazowe;
- 3) zakaz dokonywania zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) zasady ochrony istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód gruntowych oraz działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i wód podziemnych,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych - według §13 ust. 3,
 - c) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - według §13 ust. 4,
 - d) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych przez wyznaczenie ustalonego minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów;
- 6) nakaz zapewnienia standardu akustycznego, w rozumieniu przepisów szczególnych dotyczących terenów, które należy traktować jako „tereny mieszkaniowo - usługowe”;
- 7) nakaz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów U/P;
- 8) nakaz podjęcia działań minimalizujących ewentualny uciążliwy wpływ terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej na tereny o funkcji mieszkaniowej.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się realizację lokalnych celów publicznych z zakresu sieci uzbrojenia terenu w granicach planu.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w ustalonej odległości od linii rozgraniczającej tereny oraz z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o tej samej funkcji przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 50° do 90°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby:

- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) poszerzenia istniejących lub wydzielenia nowych dróg.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się zakazu zabudowy.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wyłącznie w sposób dotychczasowy, tj. w formie terenów rolnych lub terenów zieleni do czasu ich wykorzystania zgodnie z planem.

§ 12. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) przyjmuje się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez zjazd z drogi publicznej – krajowej, relacji Siedlce - Łomża, klasy drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG oraz zjazdu z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, położonych poza granicami planu;
- 2) układ obsługujący tworzyć będą drogi wewnętrzne, których przebiegi w zależności od potrzeb należy wyznaczać z uwzględnieniem poniższych zasad:
 - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 6 m,
 - b) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze powinny być wyposażone w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie miejsc postojowych w formie parkingów i garaży na terenie własnej inwestycji, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla handlu i usług – minimum 4 miejsca na rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla magazynów i hurtowni – minimum 5 miejsc postojowych dla obiektów do 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla biur - minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla hoteli - minimum 8 miejsc postojowych na 10 łóżek,
 - f) dla moteli – 1,2 miejsc postojowych na 1 pokój,
 - g) dla gastronomii – 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) dla stacji paliw – minimum 2 miejsca postojowe dla zatrudnionych do obsługi stacji,
 - i) dla innych usług - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - j) dla zakładów pracy/podmiotów gospodarczych – proporcjonalnie 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
- 4) dla funkcji niewymienionych powyżej, ilość miejsc postojowych, należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do zamierzenia budowlanego;
- 5) w przypadku obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba miejsc postojowych dla równoczesnego użytkowania, zgodnie z wymaganiami określonymi dla poszczególnych funkcji;
- 6) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 10% z ogólnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniej niż 1;
- 7) nakazuje się na terenie inwestycji realizację miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy obiektach usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 500 m².

§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę zainwestowania w oparciu o istniejące rozbudowywane oraz nowe systemy infrastruktury technicznej;
- 2) przyjmuje się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, położonych poza granicami obszaru planu;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny, o których mowa w punkcie 2, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na terenie zabudowy usługowo - produkcyjnej;
- 5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek podłączenia budynków usługowych i mieszkalnych do gminnej sieci wodociągowej po jej realizacji;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych;
- 3) przekroje przewodów wodociągowych powinny uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) ścieki bytowo - gospodarcze docelowo będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków;
- 2) ścieki technologiczne po wcześniejszym ich oczyszczeniu dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie wytwarzanych na działce ścieków bytowych lub technologicznych w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe pod warunkiem zapewnienia okresowego opróżniania i wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przewoźników;
- 4) obowiązek stosowania na terenie stacji paliw zabezpieczeń specjalistycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe i roztopowe zagospodarowane będą na terenie własnym, wg rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla zabudowy usługowej oraz produkcyjnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i placów parkingowych, do sieci kanalizacji deszczowej i odbiorników wód opadowych usytuowanych na własnym terenie, przy czym ustala się nakaz ich podczyszczenia w przypadku lokalizacji powyżej 20 miejsc parkingowych lub w przypadku wymagań technologicznych wynikających z profilu działalności;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 3) dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego.

5. W zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz przyjmuje się, że źródłem zaopatrzenia w gaz terenu objętego planem pozostają gazociągi niskiego i średniego ciśnienia zasilane z gazociągu wysokiego ciśnienia, przebiegającego poza obszarem planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie zainwestowania z rozbudowanych i budowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych lub kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sukcesywną, w miarę potrzeb budowę stacji transformatorowych zasilanych liniami średniego napięcia 15kV, w formie stacji słupowych lub stacji wnetrzowych lokalizowanych na własnym terenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW, wykorzystujących energię słoneczną lub geotermalną.

8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:

- 1) ustala się możliwość budowy sieci teletechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej i podobnych urządzeń jedynie w sposób nieograniczający zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich, według przepisów szczególnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) ustala się zapewnienie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu, określona w przepisach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa, a także obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zaplecze techniczne;
- 2) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i budynki zamieszkania zbiorowego jako funkcje towarzyszące zabudowie usługowej, budynki gospodarcze i garaże związane z tą zabudową, zieleni towarzysząca oraz obiekty małej architektury.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej głównej,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
 - c) 15,0 m od granicy działki nr 446;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m i jednocześnie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się realizację dachów dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich z główną kalenicą orientowaną równolegle do frontu działki, o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 40°;
- 7) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków i materiałów - według § 6 pkt 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - według § 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 10.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zjazd na teren z drogi krajowej lub drogi wewnętrznej - według § 12 pkt 1 i 2;
- 2) zasady parkowania i wskaźniki miejsc postojowych - według § 12 pkt 3.

6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - według § 13.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 20%.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa związana z działalnością gospodarczą, w tym usługami i produkcją, bazy transportowe, hurtownie, zajazdy, centra logistyczne i usługowe, z ograniczeniem zasięgu ich ewentualnej uciążliwości do granic terenu wyznaczonego planem;
- 2) dopuszczalne: budynki administracyjne i socjalne, składy i magazyny związane z działalnością usługową lub produkcyjną, miejsca postojowe i manewrowe, drogi wewnętrzne piesze i kołowe, zieleń izolacyjna i towarzysząca, niezbędne obiekty, budowle i urządzenia infrastruktury sanitarnej, obiekty małej architektury.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem, w tym:
 - a) 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej głównej,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
 - c) 15,0 m od granicy działki nr 446;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 14 m i jednocześnie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy kubaturowej nie większą niż 50 % powierzchni terenu;
- 7) ustala się dowolne formy dachów dla projektowanych budynków;
- 8) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków i materiałów - według § 6 pkt 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - według § 7. Dla nieruchomości graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej, ustala się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej te tereny.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 10.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zjazd na teren z drogi krajowej i wewnętrznej - według § 12 pkt 1 i 2;
- 2) zasady parkowania i wskaźniki miejsc postojowych - według § 12 pkt 3.

symbolem U/KS, dla którego ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: stacja paliw płynnych – gazu płynnego, stacje obsługi samochodów, myjnie usługowe posiadające zamknięty obieg wody, warsztaty samochodowe, garaże, ogólnodostępne parkingi;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa, niezbędne obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, drogi, dojazdy i miejsca postojowe.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające i nieprzekraczalną linię zabudowy 25 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej głównej, zgodnie z rysunkiem;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 14 m i jednocześnie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się powierzchnię zabudowy kubaturowej nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 7) ustala się dowolne formy dachów dla projektowanej zabudowy;
- 8) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków i materiałów - według § 6 pkt 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - według § 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 10.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zjazd na teren z drogi krajowej - według § 12 pkt 1;
- 2) zasady parkowania i wskaźniki miejsc postojowych - według § 12 pkt 3.

6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - według § 13.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 18. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy Bielany.

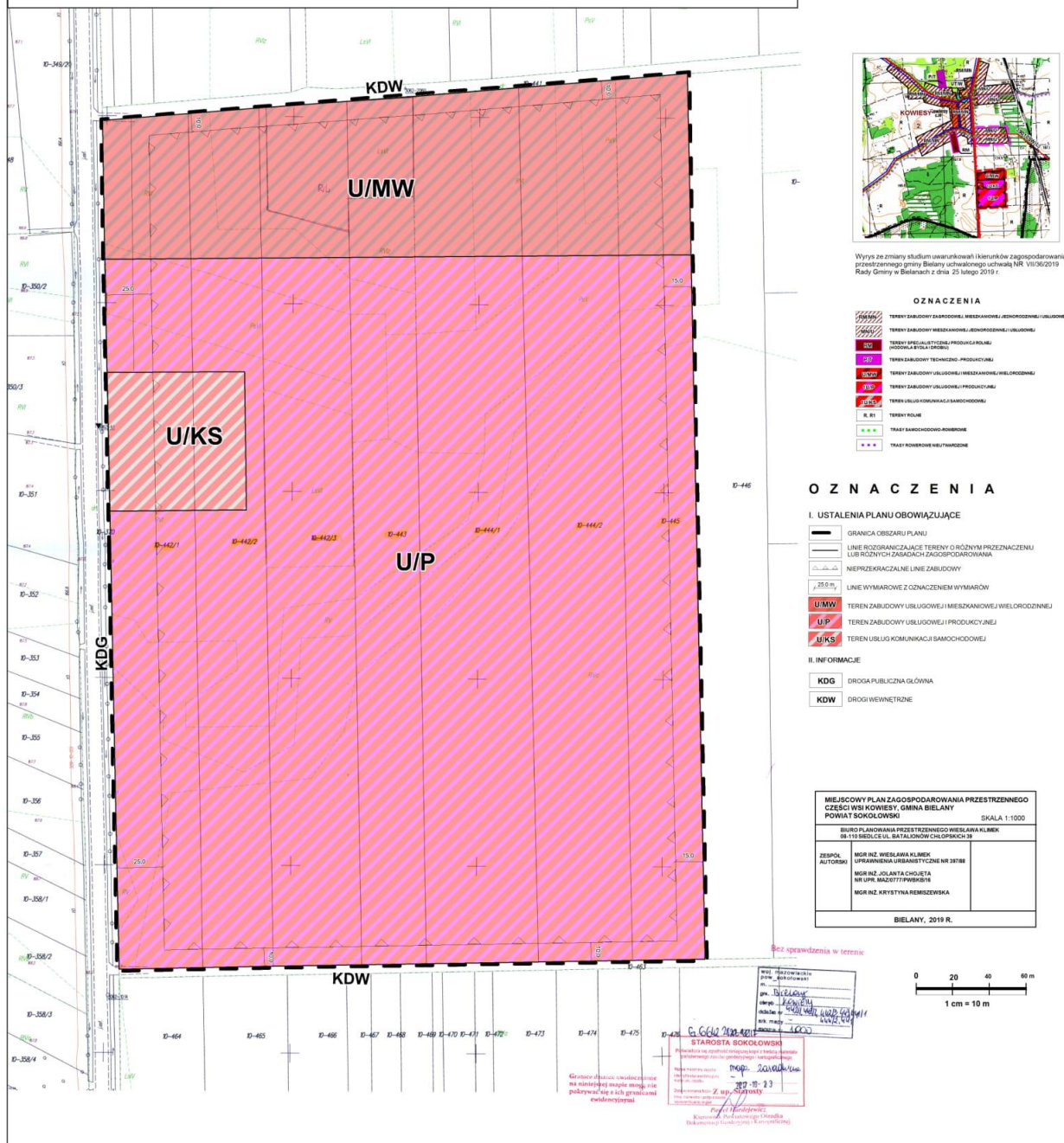
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielany.

Przewodniczący Rady Gminy

Ireneusz Błoński

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IX/44/2019
RADY GMINY W BIELANACH
Z DNIA 26 marca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/44/2019

Rady Gminy Bielany

z dnia 26 marca 2019 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego części wsi Kowiesy, gm. Bielany

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr IX/44/2019 z dnia 26 marca 2019 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwag nie wniesiono.										

Przewodniczący Rady Gminy

Ireneusz Błoński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/44/2019

Rady Gminy Bielany

z dnia 26 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY I INNEJ INFRASTRUKTURY WIEJSKIEJ ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Rada Gminy w Bielanach rozstrzyga, co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI			ZASADY FINANSOWANIA	
			Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Tryb zamówień	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1-wójt, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki komercyjne, 4 -kredyty, pożyczki - preferencyjne,, 5- nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 6 inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA 1 - właściciele nieruchomości 2 - inwestorzy zewnętrzni 3 - inne
1.	Drogi	Plan nie przewiduje budowy dróg z wyjątkiem dróg wewnętrznych	2	-	-	-	1
2.	POZOSTALE	WODOCIĄGI	1, 2	Zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5,6,	1, 2, 3,
		KANALIZACJA	1, 2	Zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6,	1, 2, 3,
		GOSPODARKA ODPADAMI	1, 2	Zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6,	1, 2, 3,
		ELEKTRO-ENERGETYKA	1, 2	-	4	6	1, 3,
		GAZOWNICTWO	2	-	4	6	1, 3,

Przewodniczący Rady Gminy

Ireneusz Błoński