



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 października 2012 r.

Poz. 6819

**UCHWAŁA Nr XVIII.116.2012**

**RADY GMINY W BŁĘDOWIE**

z dnia 28 sierpnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błędów obejmujący część sołectwa Bielany- obręb PGO Bielany.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VIII.55.2011 Rady Gminy Błędów z dnia 31.08.2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Bielany oraz uchwały Nr XII.76.2011 RG Błędów z dnia 30.12.2011r. w sprawie zmiany w. wym. uchwały Rada Gminy Błędów uchwała co następuje:

### Rozdział I

#### Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Błędów z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Błędów”, uchwalonym uchwałą Nr IV/21/02 Rady Gminy Błędów z dnia 27.12.2002r. ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr XVIII.115.2012 RG Błędów z dnia 28 sierpnia 2012r.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Bielany - zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały – rysunku planu z - wyłączeniem terenów o uchwalenia w następnym etapie, gdzie konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – oznaczonych na rysunku planu.

§ 3.1. Integralną częścią planu są załączniki do uchwały:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany w skali 1:2000
- 2) Załącznik nr 2 - lista uwag do projektu planu wraz z rozstrzygnięciami sposobu ich rozpatrzenia,
- 3) Załącznik nr 3 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

2. Załączniki nr 2, 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 4.1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych na obszarze gminy i określenie zasad i sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zainwestowanie,
- 2) Zabezpieczenie przestrzeni dla celów publicznych,
- 3) Określenie zasad obsługi w zakresie komunikacji,

- 4) Określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- 5) Ochrona elementów systemu ekologicznego i walorów krajobrazowych,
- 6) Ochrona dziedzictwa kulturowego,
- 7) Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
- 8) Umożliwienie działalności inwestycyjnej różnorodnych podmiotów oraz minimalizacja konfliktów pomiędzy środowiskiem naturalnym, a użytkownikami przestrzeni.

2. Zadaniem planu jest stworzenie podstaw do prowadzenia działalności realizacyjnej na obszarze objętym planem zgodnie z funkcją określoną w planie, z zachowaniem zasady rozwoju zrównoważonego.

§ 5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego,
- 4) Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) Wymagania wynikające z wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności,
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz ich zabudowy,
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 6.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:

- 1) Granice administracyjne gminy,
- 2) Granice sołectwa,
- 3) Granice terenu objętego planem,
- 4) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 5) Funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 7) Oznaczenia obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 8) Granica obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
- 9) Obszary zagrożone powodzią,
- 10) Tereny osuwiskowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny i uzupełniają ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały – chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej.

§ 7. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu obowiązują odpowiednie przepisy szczególne, w tym między innymi przepisy o ochronie przyrody i środowiska, o cmentarzach, przepisy techniczno-budowlane i odpowiednie normy.

§ 8.1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1.

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Błędów, która stanowi tekst planu,
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określone w planie dominujące i preferowane przeznaczenie terenu,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych inne przeznaczenia niż podstawowe,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym,
- 8) strefie – należy przez to rozumieć wszystkie tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym,
- 9) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć przestrzenie ogólnodostępne: drogi publiczne, ciągi piesze, pieszo-jezdne, place oraz tereny rekreacji,
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi,
- 11) maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny, pionowy wymiar budynku podany w metrach, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, do najwyżej położonej kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 12) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji użytkowych, nadziemnych budynku;
- 13) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni biologicznie czynnych na terenie działki budowlanej,
- 14) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane, nie połączone trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie, lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wyłączeniem produkcji przemysłowej.
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i które nie zaliczają się według obowiązujących przepisów prawa do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 17) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie spełniającą wyżej wymienionych wymogów lub które według obowiązujących przepisów prawa zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport jest lub może być wymagany.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w niniejszym § ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami.

## Rozdział II Ustalenia ogólne planu

§ 9.1. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy funkcjonalne i przeznaczenie terenów wyodrębnionych stref:

- 1) Strefy zabudowy mieszkaniowej:
  - a) tereny strefy zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem MN,
  - b) tereny strefy zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, oznaczone symbolem MW,

- 2) Strefa terenów zabudowy usługowej:
  - a) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem U.
- 3) strefy terenów otwartych, w tym:
  - a) terenów użytkowanych rolniczo, oznaczona na rysunku planu symbolem R,
  - b) zwartych kompleksów leśnych i terenów zadrzewionych oraz przeznaczonych do zalesienia, oznaczona na rysunku planu symbolem ZL,
  - c) tereny wód powierzchniowych, oznaczona na rysunku planu symbolem WS,
  - d) strefa terenów zieleni urządzonej, w tym: tereny parków, ogrodów, zieleńców i skwerów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 4) Strefa terenów infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunku planu symbolem W,
  - b) tereny urządzeń oczyszczania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
  - c) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E,
- 5) Strefa terenów komunikacji, powiatowych i gminnych, w tym:
  - a) drogi zbiorcze klasy "Z", oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
  - b) drogi lokalne klasy "L", oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
  - c) drogi dojazdowe klasy "D", oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
  - d) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX.
  - e) ciągi pieszo-jezdne, niepubliczne oznaczone na rysunku planu symbolem KWX.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystane tylko zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach.

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

1. W strefach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1, 2 plan ustala:
  - 1) Na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa, dopuszcza się możliwość adaptacji, porządkowania lub wymiany zabudowy, a także uzupełnienia w sposób nie kolidujący z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu i z uwzględnieniem tradycji regionalnych,
  - 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa,
  - 3) Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
  - 4) Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów usługowych w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni i obiektów ogólnodostępnych przez osoby niepełnosprawne,
  - 5) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych lokalizowanych bezpośrednio w liniach rozgraniczenia dróg,
  - 6) Zakazuje się realizacji ogrodzeń szczelnych oraz z prefabrykatów betonowych od frontu działek.
2. W strefie terenów użytkowanych rolniczo, oznaczonej na rysunku planu symbolem R, plan ustala:
  - 1) Możliwość realizacji zabudowy zagrodowej rozproszonej przy istniejących ciągach komunikacyjnych z zachowaniem warunków zawartych przepisów szczególnych,
  - 2) Ochronę istniejących zadrzewień, drzew i zakrzewień śródpolnych,
  - 3) Możliwość realizacji urządzeń oraz sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej.

3. W strefie zalesień i zadrzewień, oznaczonej symbolem ZL plan ustala:
  - 1) Możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią urządzeń,
  - 2) Zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną,
  - 3) Adaptację istniejących duktów leśnych i możliwość przeznaczenia ich na ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4. Na terenach dróg, oznaczonych symbolami KDZ, KDL KDX, ustala się co następuje:
  - 1) W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń związanych z obsługą ruchu, w tym: pasów postojowych, stacji paliw, przystanków komunikacji zbiorowej, parkingów - po uzyskaniu zgody zarządcy dróg.
  - 2) Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz obiektów małej architektury w liniach rozgraniczenia dróg na terenach zainwestowania – po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
5. Obowiązuje zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.
6. Obowiązuje przeprowadzanie badań geologicznych dla nowych inwestycji.
7. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie przepisy szczególne, w tym przepisy o ochronie przyrody i środowiska, przepisy techniczno-budowlane i odpowiednie normy.

§ 11. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błędów”, na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12.1. Ustala się zasady umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) Obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
  - b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
  - c) na formach małej architektury,
  - d) na pomnikach przyrody i drzewach,
  - e) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej.
- 2) Reklamy i znaki, w tym tzw. semafony, należy umieszczać w części parterowej budynków – w taki sposób, aby nie zasłaniać i nie naruszać detalu architektonicznego.
- 3) Pionowe semafony mogą być umieszczane powyżej parteru budynku, w taki sposób, aby nie zasłaniać dostępu światła do okien i nie zasłaniać oraz nie naruszać detalu architektonicznego.
- 4) Ściany szczytowe (ślepe) budynków mogą być wykorzystane tylko w całości przez jedną kompozycję plastyczną.
- 5) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- 6) Wszelkie reklamy na terenie parku i na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i w ich otoczeniu podlegają uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Obowiązuje zakaz lokalizowania reklam wolnostojących w pasie drogowym ulic oraz na ciągach pieszo-jezdnym.

3. Ustala się obowiązek umieszczania informacji dotyczących nazw ulic, numerów budynków i innych z zakresu gospodarki komunalnej i lokalnej organizacji ruchu w ujednoliconej formie, określonej przez właściwą gminną jednostkę organizacyjną.

4. Obowiązuje uzgadnianie projektów reklam i znaków informacyjno-plastycznych ze służbami architektoniczno-budowlanymi gminy.

§ 13. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości w poszczególnych strefach funkcjonalnych.

1. Ustala się możliwość łączenia i podziałów istniejących działek na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - 1) nakazuje się zachowanie co najmniej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla stref,
  - 2) działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału, lub scalenia działek istniejących, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami planu oraz z obowiązującymi przepisami.
2. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie jest możliwy po ustanowieniu służebności drogowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
3. Wydzielenie działek następuje w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku łączenia sąsiednich nieruchomości tak, aby parametry dotyczące szerokości frontów działek, ich powierzchni i kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego odpowiadały ustaleniom szczegółowym dla poszczególnych stref funkcjonalnych.
4. Zakazuje się:
  - 1) lokalizowania zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, chyba, że zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu, i z zastrzeżeniem ust. 7.
  - 2) wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału ich wielkości będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
5. Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach planu wyłącznie jeśli:
  - 1) wydzielana jest w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia łączna tych działek spełni ustalenia planu,
  - 2) lokalizowane będą obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji.
6. Podziały działek dokonywane w obszarze wpisanym do GEZ podlegają uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami MN, MW dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń dot. minimalnej powierzchni działek w strefie.
8. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych zwymiarowanych w stosunku do elementów uwidoczniionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją do 1,0m w stosunku do wymiaru określonego na rysunku planu.
9. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych, nie zwymiarowanych w stosunku do elementów uwidoczniionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją do 2,0m w stosunku do przebiegu zaznaczonego na rysunku planu.
10. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Błędów nie wyznacza terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu, związane z procedurą scaleniową w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami, plan nie wyznacza obszarów wymagających procedury scaleniowej.

§ 14. Ustala się ogólne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla całego obszaru gminy:

1. Na obszarze planu obowiązują następujące podstawowe parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Obowiązuje minimalna odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie:
    - a) dla dróg klasy Z – 10m,

- b) dla dróg klasy L – 6m,
  - c) dla dróg klasy D – 6m.
- 2) Obowiązuje lokalizacja ogrodzeń w liniach rozgraniczenia dróg.
  - 3) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji - druga w poddaszu użytkowym.
  - 4) Kąt nachylenia dachu do maksimum 45<sup>0</sup>.
  - 5) Zapewnienie miejsc parkingowych dla obsługi obiektów usługowych w granicach własnych działek.
  - 6) Proponowane wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    - a) w strefie zabudowy mieszkaniowej:
      - w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – 2 m.p./dom,
      - w zabudowie wielorodzinnej – 1,5 m.p./1 mieszkanie,
    - b) w strefie zabudowy usługowej:
      - administracja - 17-20 m.p./1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - obiekt handlowy i usługowy - 18-22 m.p./1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - hotel - 15-20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
      - kultura - 8 mp/100 widzów
      - sport, rekreacja - 12 mp/100 użytkowników
      - gastronomia - 18 mp/100 konsumentów
  2. Ustala się służebność w zakresie wszystkich naziemnych i podziemnych urządzeń uzbrojenia w granicach działek prywatnych w celu umożliwienia konserwacji, napraw i remontów.
  3. Przed wykonaniem projektów budowlanych obiektów należy wykonać badania gruntu i przyjąć wynikające z w/w odpowiednie wartości do obliczeń konstrukcyjnych i zasad posadowienia,

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

1. Obowiązuje ochrona obiektów i terenów wykazanych w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj.:
  - 1) Wykaz zabytków nieruchomych:

Lp.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1	Bielany	Park krajobrazowy z XIX w., lata 20-te XIX w	Własność prywatna
2	Bielany	Dawny zespół dworski: dawny dwór, 1909-1910r.	Własność prywatna Funkcja mieszkalna
3	Bielany	Dawny zespół dworski: rządcówka obecnie dom	Własność prywatna
4	Bielany	Dawny zespół dworski: czworaki	Funkcja mieszkalna
5	Bielany	Dawny zespół dworski: czworaki	Funkcja mieszkalna
6	Bielany	Dawny zespół dworski: dawna stajnia	Własność prywatna

- 2) Na terenie objętym planem nie występują rozpoznane stanowiska archeologiczne.
2. Stanowiska archeologiczne rozpoznane i nierozpoznane podlegają ochronie.
3. Wszelkie działania inwestycyjne w rejonie stanowisk archeologicznych podlegają uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Wszelkie działania inwestycyjne i adaptacyjne dotyczące obiektów wpisanych do GEZ wymagają pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu do 100 m wokół obiektów wpisanych do GEZ należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Wszelkie prace ziemne w rejonie występowania stanowisk archeologicznych należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 16. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska naturalnego i przyrody oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) Na terenach stref zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MN, MW oraz stref R, ZL, ZP obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem § 15 pkt 2 i pkt 12.
- 2) Zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie elementów infrastruktury technicznej – w tym komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem § 15 pkt 12 - i układu komunikacji, niezbędnych do właściwego funkcjonowania obszaru planu i terenów poza planem oraz związanych z turystyką, a także przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym,
- 3) Na terenach stref MN i MW dopuszcza się działalność gospodarczą o charakterze usługowo - rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny.
- 4) Określa się następujące zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami:
  - a) ochrona powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - b) obowiązuje utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
  - c) obowiązuje utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach odrębnych, oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
  - d) obowiązuje ochrona powierzchni ziemi polegająca na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości w szczególności między innymi poprzez utrzymanie jakości gleby i ziemi powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów oraz doprowadzenie jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, gdy nie są one dotrzymane.
- 5) Ochrona akustyczna na terenach wszystkich stref winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 6) Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, gromadzenie odpadów, winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz podporządkowane aktualnie obowiązującemu gminnemu planowi gospodarki odpadami.
- 7) Ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa; wycinanie drzew dopuszcza się wyłącznie za zgodą właściwych organów.
- 8) Obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym – przy projektowaniu obiektów należy uwzględnić:
  - a) Wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
  - b) Sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i użyteczności publicznej,
  - c) zagospodarowanie zielenią urządzoną min. 30% terenu nowej działki w strefie MN,
  - d) obowiązuje realizacja nasadzeń zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż dróg i ulic.
- 9) Ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin cieków wodnych, stanowiących system korytarzy i ciągów ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin.
- 10) Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS obowiązują następujące zasady:
  - a) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę koryt cieków, a w przypadku ich regulacji, unikać (w nieuzasadnionych przypadkach) prostowania i skracania koryta,



- b) muszą być ogólnodostępne zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz realizacji wszelkich urządzeń i budowli nie związanych z przeznaczeniem terenów,
  - d) zakaz grodzienia w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.
- 11) Zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący spływ wód opadowych w kierunku sąsiednich działek budowlanych.
- 12) Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji biogazowni.

§ 17. Na obszarze objętym planem występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) Część obszaru objętego planem jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do GEZ.
- 3) Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

§ 18.1. Dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się hierarchiczny układ ulic – klasy Z, L, X jednoprzestrzenne ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania istniejących i projektowanych elementów układu komunikacji:

- 1) Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi obowiązujących przepisów w sprawie warunków technicznym jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- 2) Dopuszcza się na terenach zabudowanych mniejsze (od wymaganych przepisami szczególnymi) szerokości ulic, jeżeli uzasadnia to stan istniejący zagospodarowania lub trudne warunki terenowe. Stosownego ustalenia dokonuje się w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 3) Ustala się dla nowej zabudowy, w przypadku nie ukształtowanej linii zabudowy istniejącej dla dróg klasy Z i L – nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości oznaczonej na rysunku planu.
- 4) Dla dróg, nie wyznaczonych w planie szerokość pasa drogowego nie może być mniejsza niż 8,0m, dla ciągów pieszo-jezdnych do długości 100,0m - minimum 5,0m.
- 5) Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mówi pkt 3:
  - a) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
    - od drogi powiatowej – 8,0m,
    - od drogi gminnej – 6,0m,
  - b) poza terenem zwartej zabudowy:
    - od drogi powiatowej – 20,0m,
    - od drogi gminnej – 15,0m.
- 7) W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.
- 8) Kształtowanie infrastruktury rowerowej na obszarze objętym planem, we wszystkich strefach funkcjonalnych:
  - a) ustala się minimalną szerokość ścieżki rowerowej jednokierunkowej – 1,5m, dwukierunkowej – 2,0m.
  - b) nawierzchnie: warstwa ścieralna utwardzonych ciągów rowerowych powinna być wykonywana w barwie czerwonej z mas asfaltowych bądź kostki betonowej nie fazowanej. Rozwiązaniem dopuszczalnym jest wydzielenie ścieżki rowerowej z jezdni bądź chodnika za pomocą oznakowania poziomego i pionowego,
  - c) szczegółowe warunki techniczne jakim powinny odpowiadać ścieżki rowerowe i ich usytuowanie określają przepisy odrębne.

§ 19. Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

- 1) Budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.
- 2) Rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych jednostek zasilających i eksploatujących omawiane urządzenia w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych (terenów) w rozgraniczeniu których urządzenia te mają być lokalizowane.
- 3) Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.
- 4) Wszelkie, nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów (sieci) i lokalizację obiektów na sieciach ustalić na etapie przygotowania ich realizacji w zależności od postępującej zabudowy, występujących potrzeb, spełnieniu ekonomicznych i technicznych kryteriów pracy uzbrojenia, możliwości wykorzystania (będących w ciągłym rozwoju) nowych technologii i możliwości inwestycyjnych.
- 5) Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych i gazociągów.
- 6) Zaopatrzenie w wodę, do celów bytowo gospodarczych, usług, działalności rolniczej należy prowadzić w oparciu o funkcjonujące komunalne (gminne) ujęcie wody oraz istniejące sieci poprzez ich modernizację i rozbudowę celem dostosowania do uzyskania możliwości ciągłej całodobowej dostawy wody w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo-gospodarczych, utrzymania właściwego stanu sanitarnego i zabezpieczenia przeciwpożarowego.
- 7) Odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, do gminnych systemów kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków wg potrzeb projektowanej zabudowy i wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji sanitarnej.
- 8) Ścieki bytowo - gospodarcze z zabudowy nie objętej systemem kanalizacji zbiorowej, z uwagi na kryteria ekonomiczno- techniczne kierować do lokalnych systemów oczyszczania (z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi).

Nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych do systemów kanalizacji sanitarnej. Ogólna długość projektowanej, w granicach obszaru objętego planem sieci komunalnej, grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej szacowana jest na ok. m

- 9) Odprowadzenie wód opadowych (z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi) do funkcjonującego systemu melioracyjnego (głównie powierzchniowego) lub do ziemi.

Zaleca się stosowanie lokalnych (głównie przyobiektowych) systemów kanalizacji deszczowej (z wykorzystaniem kierunków naturalnego spadku terenu) w zakresie wynikającym z istniejących potrzeb i możliwości i z zachowaniem obowiązujących wymagań terenowo - prawnych i ochrony środowiska.

Nie dopuszcza się:

- a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne.
  - b) zanieczyszczenia wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.
- 10) Zaopatrzenie w gaz ziemny.

Z istniejących gazociągów, przebieg tras sieci gazowniczej uściślać na etapie przygotowania realizacji budowy.

- 11) Zaopatrzenie w energię ciepłą wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z indywidualnych, lokalnych źródeł ciepła (także z systemów ciepłowniczych) z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.
- 12) Zaopatrzenie w energię elektryczną z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego poprzez jego przebudowę i rozbudowę wg istniejącego i planowanego zapotrzebowania na energię wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci.  
Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.  
Lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych, zgodnie z warunkami dystrybutora energii, wg potrzeb przygotowywanego do realizacji zagospodarowania (zabudowy).
- 13) Na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,
- 14) Zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego.
- 15) Zakazuje się lokalizacji na obszarze objętym planem biogazowni.
- 16) Dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej minimum 800m.

§ 20. Dla rejonów występowania urządzeń melioracji podstawowych, szczegółowych i cieków naturalnych wskazanych na rysunku planu, w celu ich ochrony, ustala się:

- 1) Nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości minimum 3,0m umożliwiających dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) Zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków z kanalizacji sanitarnej i innych zanieczyszczeń poza ściekami deszczowymi w miejscach, gdzie rowy zostały przystosowane do celów komunalnych,
- 3) W projektach inwestycji wchodzących w kolizję z urządzeniami melioracji lub lokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy przyjąć jako nadrzędny cel zachowanie drożności urządzeń melioracyjnych,
- 4) Zakazuje się ujmowania wody z urządzeń melioracji wodnych,
- 5) Rowy melioracyjne na obszarze objętym planem należy zachować, a zabudowę lokalizować w odległości minimum 3,0m od ich górnych skarp,
- 6) Na terenach w zasięgu występowania urządzeń melioracji podstawowych, szczegółowych (tereny 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 8R, 2U - wyłączony, 5U - wyłączony, 6U - wyłączony, 1MN - wyłączony, 2MN - wyłączony) i cieków naturalnych obowiązuje opiniowanie przez właściwy Zarząd melioracji wodnych, na etapie projektu zagospodarowania terenu, projektów następujących inwestycji:
  - a) budowli komunikacyjnych a w tym dróg, mostów, wiaduktów, estakad, tuneli, przepustów i innych.
  - b) prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym.

§ 21. Wprowadza się obowiązek każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej dla obiektów:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne,
- 2) maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej,
- 3) elektrownie wiatrowe;
- 4) wszelkie inne obiekty o wysokości powyżej 50 m n.p.t..

§ 22. Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową plan dopuszcza do czasu realizacji obiektów o ww. funkcji zagospodarowanie tymczasowe nieruchomości:

- 1) dotychczasowym sposobem użytkowania,
- 2) zielenią niską urządzoną,
- 3) parkingami o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla stref funkcjonalnych

§ 23.1. Ustala się tereny strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, tworzony przez tereny strefy oznaczone symbolami 1MN, 2MN-wyłączone do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Zabudowę gospodarczą i garażową,
- 3) Tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej,
- 4) Usługi nieuciążliwe (w tym handel).

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust.3 można realizować jeżeli nie zajmują więcej niż 30% terenu strefy, w którym są lokalizowane.

5. Na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Maksimum 25% powierzchni terenu działki można przeznaczyć pod zabudowę, maksimum 25% na realizację chodników, tarasów, dojazdów, placyków utwardzonych itp. pozostały teren działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika.
- 2) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji.
- 3) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – I kondygnacja.
- 4) Maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych – 10m.
- 5) Maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – 7,0m.
- 6) Kąt nachylenia dachów budynków mieszkalnych i innych - do 45°.
- 7) Dopuszcza się wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,0m ponad poziom terenu.
- 8) Na terenie strefy obowiązują następujące ograniczenia powierzchni i szerokości frontu projektowanych działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - 500,0m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - 18,0m przy zabudowie wolnostojącej,
    - 12,0m przy zabudowie bliźniaczej,
- 9) Nieruchomości nie spełniające warunków określonych w ust. 5 pkt 8 niniejszego paragrafu podlegają łączeniu z działkami sąsiednimi w zakresie niezbędnym dla zapewnienia tych warunków i dostępu do dróg oraz mogą podlegać wtórnemu podziałowi.
- 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy przyjmą wg rysunku planu lub zgodnie z § 18 ust. 2 pkt 5.
- 11) Na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych zawartych w § 14 ust. 1 pkt 6,
- 13) Wydzielanie działek budowlanych należy wykonywać uwzględniając dojazd od strony ulic oraz ciągów pieszo-jezdných.
- 14) Dopuszcza się możliwość obsługi terenów strefy wewnętrznymi ciągami pieszo-jezdnymi nie oznaczonymi na rysunku planu jeżeli jest to uzasadnione propozycją podziału na działki budowlane terenu ograniczonego drogami, tworzącego zamknięty kwartał.

- 15) Dopuszcza się lokalizację na wydzielonych działkach garaży wolnostojących i budynków gospodarczych wyłącznie jako obiektów towarzyszących budynkom mieszkalnym usytuowanym na tych działkach. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek garażowy maksymalnie o trzech stanowiskach i jeden budynek gospodarczy.
- 16) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych w granicy działki jako budynków zbliżonych – za obopólną zgodą właścicieli działek.
- 17) Dopuszcza się zagospodarowanie działki budynkami o funkcji wyłącznie usługowej lub budynkami o funkcjach mieszkalnej i usługowej - z możliwością łączenia tych funkcji w jednym budynku.
- 18) Dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych w granicy działek za obopólną zgodą ich właścicieli.
- 19) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.
- 20) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych – maksymalnie 70% powierzchni pełnej - o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do wysokości 0,6m.
- 21) Obowiązuje lokalizacja ogrodzeń frontowych działek w liniach rozgraniczenia dróg.
- 22) Obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w ramach wydzielonej działki.
- 23) Obowiązuje zachowanie istniejącej na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej – wg potrzeb właściciela. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i modernizację istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu.
- 24) Na terenie strefy zakazuje się:
  - a) wykorzystywania nieczynnych studni jako zbiorników ścieków – szamb,
  - b) wylewania nieoczyszczonych ścieków do rowów oraz wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
  - c) składowania nawozów, środków ochrony roślin i innych substancji szkodliwych dla zdrowia bez zabezpieczenia przed wsiąkaniem do gruntu,
  - d) korzystania ze studzien, w których woda nie nadaje się do picia.
- 25) Na terenie strefy nakazuje się:
  - a) likwidację nieczynnych studni, do których mogą się dostać zanieczyszczone wody gruntowe do użytkowego poziomu wód gruntowych,
  - b) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.
- 26) Na terenach strefy MN i na terenach sąsiednich ustala się dopuszczalny poziom hałasu w porze dziennej i nocnej zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 27) Na terenach strefy obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów:
  - a) 1 MN – pow. 2,36ha
    - w razie zagospodarowania innego niż proponowane na rysunku planu należy sporządzić koncepcję zagospodarowania dla terenu stanowiącego kwartał zabudowy obsłużony komunikacyjnie,
    - na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych
  - b) 2 MN – pow.0,75ha
    - w razie zagospodarowania innego niż proponowane na rysunku planu należy sporządzić koncepcję zagospodarowania dla terenu stanowiącego kwartał zabudowy obsłużony komunikacyjnie,
    - na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych

§ 24.1. Ustala się teren strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MW.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu

- 1) Wszystkie formy mieszkalnictwa jednorodzinne.
- 2) Mieszkalnictwo wielorodzinne.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej.
- 3) Usługi nieuciążliwe.
- 4) Komunikacja wewnętrzna i parkingi.
- 5) Zespoły garażowe.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust. 3 można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych lub stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.

5. Na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej MW obowiązują zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy jednorodzinnej jak w § 25 dla strefy MN oraz dodatkowo dla zabudowy:

- 1) wielorodzinnej:
  - a) Istniejąca zabudowa wielorodzinna do adaptacji.
  - b) Dopuszcza się zabudowę terenów budownictwa wielorodzinne do 30% powierzchni.
  - c) Obowiązuje zachowanie 20% terenów jako terenów biologicznie czynnych.
  - d) Dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wskaźnik minimum 1,5 miejsca parkingowego/1 mieszkanie.
  - e) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – trzy kondygnacje nadziemne.
  - f) Wysokość budynków o funkcji dopuszczalnej – dwie kondygnacje nadziemne.
  - g) Kąt nachylenia dachu budynków mieszkalnych i innych o funkcji dopuszczalnej - do 45°.
  - h) Maksimum 25% powierzchni terenu działki można przeznaczyć pod zabudowę, maksimum 25% na realizację chodników, tarasów, dojazdów, placyków utwardzonych itp. pozostały teren działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika.
- 2) jednorodzinnej szeregowej:
  - a) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji.
  - b) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – I kondygnacja.
  - c) Maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych – 10m.
  - d) Maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – 7,0m.
  - e) Kąt nachylenia dachów budynków mieszkalnych i innych - do 45°.
  - f) Dopuszcza się wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,0m ponad poziom terenu.
  - g) Dla zabudowy szeregowej obowiązują następujące ograniczenia powierzchni i szerokości frontu projektowanych działek:
    - minimalna powierzchnia działki - 500,0m<sup>2</sup>
    - minimalna szerokość frontu działki – 9,0m.

§ 25.1. Ustala się obszar strefy usług oznaczonej na rysunku planu symbolem U, tworzony przez tereny oznaczone symbolem od 1U do 6U.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) Usługi publiczne o znaczeniu ogólnogminnym i lokalnym z zakresu:
  - a) administracji,
  - b) oświaty,
  - c) kultury,
  - d) sportu,
  - e) służby zdrowia,
  - f) finansów i ubezpieczeń.
- 2) Usługi związane z rolnictwem i sadownictwem.
- 3) Obiekty obsługi rolnictwa jak: przechowalnie, przetwórnice płodów rolnych i owocowo-warzywnych itp.,
- 4) Nieuciążliwe usługi komercyjne – np. gastronomia, handel, itp.
- 5) Nieuciążliwe usługi rzemieślnicze.
- 6) Tereny magazynów i składów,
- 7) Zieleń urządzona towarzysząca obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) Zabudowę mieszkaniową zabezpieczająca potrzeby inwestora oraz niezbędnych pracowników firmy.
- 2) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Parkingi, dojazdy i dojścia - związane z funkcjami strefy.
- 4) Zabudowę administracyjno-biurową,
- 5) Zabudowę pomocniczą związaną z podstawowym rodzajem zainwestowania terenu,
- 6) Zieleń towarzysząca,

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej lub stanowią ich uzupełnienie.

5. Na terenie strefy usługowej U - obowiązują ustalenia ogólnego planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Istniejąca zabudowa, w obrębie wyznaczonych terenów U, przewidziana jest do utrzymania, modernizacji, wymiany lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania wymienionej w ust. 2 i 3 funkcji terenu i według potrzeb właściciela
- 2) Wielkość działki wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 3) Maksymalną wysokość budynków przyjąć wg potrzeb funkcjonalnych i technologicznych, nie więcej niż 13,0m.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wg załącznika graficznego.
- 5) Ewentualna uciążliwość obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki.
- 6) Obowiązuje ochrona zieleni istniejącej.
- 7) Obowiązuje zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu każdej inwestycji.
- 8) Dopuszcza się zabudowę działki obiektami usługowymi w 80%.
- 9) Dopuszcza się uzupełnianie, modernizację i rozbudowę istniejących na obszarze strefy obiektów.
- 10) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów istniejących w strefie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

- 17) Dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie - 100% miejsc parkingowych na własnym terenie.
- 19) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie o funkcjach ustalonych w ust. 2 i 3 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:
- a) zielenią urządzoną niską,
  - b) parkingami o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku.
- 20) Na terenach strefy obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów:
- a) 1 U – pow. 2,46ha – w części wyłączony do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
  - b) 2 U – pow. 0,72ha - wyłączony do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
    - istniejący obiekt sakralny – kapliczka – do utrzymania,
    - na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych
  - c) 3 U – pow. 0,48ha
    - na terenie znajduje się obiekt wpisany do GEZ. Preferowana funkcja dla obiektu – kultury, oświaty, hotel itp.,
    - dla zieleni parkowej znajdującej się na terenie obowiązują ustalenia jak dla strefy ZP,
    - na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych
  - d) 4 U – pow. 3,09ha
  - e) 5 U – pow. 4,08ha - w części wyłączony do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
  - f) 6 U – pow. 1,90ha - wyłączony do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
    - na terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych

§ 26.1. Ustala się teren strefy terenów zieleni leśno – parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) Parki i parki leśne,
- 2) Ścieżki spacerowe, ciągi piesze i rowerowe,
- 3) Dotychczasowe użytkowanie tj. użytki zielone, uprawy rolne itp.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne

- 1) Zabudowa istniejąca.
- 2) Urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe- otwarte.
- 3) Liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej.

4. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania:

- 1) Zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.
- 2) Dopuszcza się modernizację, rozbudowę, remont zabudowy istniejącej.
- 3) Zakaz podziałów gruntów nie związanych z funkcją strefy.
- 4) Obowiązuje zachowanie skarp, form wypukłych i wklęsłych środowiska abiotycznego – jako elementu krajobrazu o dużych walorach estetyczno – krajobrazowych.
- 5) Obowiązuje zachowanie i poprawa stanu równowagi biologicznej.
- 6) Obowiązuje ochrona ostoi dzikiej fauny i flory.



§ 27.1. Ustala się tereny strefy lasów oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL, tworzoną przez tereny oznaczone symbolami od 1ZL do 4ZL.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) Lasy i parki leśne,
- 2) Tereny zadrzewień,
- 3) Ścieżki spacerowe, ciągi piesze i rowerowe,
- 4) Dotychczasowe użytkowanie tj. użytki zielone, uprawy rolne itp.

3. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne

- 1) Urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe - otwarte.
- 2) Liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej.

4. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania:

- 1) Zakaz realizacji obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną.
- 2) Obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
- 3) Istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i jako stały element krajobrazu.
- 4) Tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 5) Dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej, komunikacji publicznej, ścieżek i szlaków rowerowych z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 28.1. Ustala się strefę terenów rolnych i sadów oznaczoną na rysunku planu symbolem R, tworzoną przez tereny oznaczone symbolami od 1R do 6R.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) użytki rolne
- 2) uprawy ogrodnicze i sadownicze.
- 3) użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska,
- 4) tereny przewidziane do zalesień itp.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- 1) Liniowe i punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 2) Szkółki drzew,
- 3) Zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia,
- 4) Rozproszona zabudowa rolnicza,
- 5) Urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe - otwarte.

4. Na terenie strefy upraw rolnych oznaczonym na rysunku planu symbolem R obowiązują następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:

- 1) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4.
- 2) Zakaz podziału gruntów rolnych na cele nie związane z produkcją rolną.
- 3) Ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,

- 4) Uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
  - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areалу uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwar-tej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
  - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 5) Na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z obowiązujący-mi przepisami.
- 6) Ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin.
- 7) W ciągach dolin cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i zbiorników otwar-tych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne.
- 8) Tereny strefy mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zacho-waniu następujących zasad:
  - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
  - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
  - c) dopuszcza się urządzenie ścieżek i szlaków pieszych i rowerowych, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania itp..
- 9) Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
- 10) Dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, oznaczonych symbo-lami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 8R – obowiązują ustalenia § 21.

§ 29.1. Ustala się strefę terenów wód otwartych, oznaczoną na rysunku planu symbolem WS, tworzone przez tereny oznaczone symbolami 1WS, 2WS.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu wody otwarte.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzek i zakaz zmieniania naturalnego charakteru ich brze-gów,
- 2) zakaz zmieniania warunków wodnych w rejonach wododziałów,
- 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę koryt cieków,
- 4) muszą być ogólnodostępne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zakaz realizacji wszelkich urządzeń i budowli nie związanych z przeznaczeniem terenów,
- 6) zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zakaz składowania w sąsiedztwie jakichkolwiek odpadów.

§ 30.1. Dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem wprowadza się hierarchiczny układ ulic – klasy Z, L, X jednoprzestrzenne ciągi pieszo-jezdne.

2. Istniejące drogi, przeznacza się do adaptacji i przebudowy itp.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania istniejących i projektowanych elementów układu komunikacji:

- 1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ – teren w części wyłączony do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
  - a) na terenie zabudowanym
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 20,0m,
    - szerokość jezdni – 2 x 3,5m,
  - b) poza terenem zabudowy:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0m,
    - szerokość jezdni – 2 x 3,5m.
- 2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL - teren w części wyłączony do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
  - a) na terenie zabudowanym
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0m,
    - szerokość jezdni – 2 x 3,0m,
  - b) poza terenem zabudowy:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia min. 12,0m,
    - szerokość jezdni – 2 x 3,0m.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Projektowane i istniejące ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDX, KWX przyjmując należy o szerokości min. 5,0m.

6. Dla dróg, nie wyznaczonych w planie (w tym wewnętrzna obsługa nowych terenów mieszkaniowych, terenów rolnych), szerokość pasa drogowego nie powinna być mniejsza niż 8,0m, dla ciągów pieszo-jezdnych minimum 6,0m.

7. Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

- 1) na terenie zabudowanym:
  - a) od drogi powiatowej – 8,0m,
  - b) od drogi gminnej – 6,0m,
- 2) poza terenem zabudowy:
  - 3) od drogi powiatowej – 20,0m,
  - 4) od drogi gminnej – 15,0m.

8. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 31.1. Ustala się tereny stref:

- 1) lokalizacji urządzeń poboru wody i sieci wodociągowej oznaczoną na rysunku planu symbolem W,
- 2) lokalizacji oczyszczalni ścieków i urządzeń sieci kanalizacji sanitarnej oznaczoną na rysunku planu symbolem K,
- 3) lokalizowania urządzeń energetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:

- 1) Istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb,
- 2) Istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb,
- 3) Wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 4) Obsługa komunikacyjna terenów stref z projektowanych i istniejących dróg.

#### Rozdział IV

#### **Ustalenia końcowe**

§ 32. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Błędów.

§ 34. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar określony w § 2 ust. 2, wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Błędów:  
*Mirosław Jakubczak*



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVIII.116.2012  
Rady Gminy w Błędowie  
z dnia 28 sierpnia 2012r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBSZARU SOŁECTWA BIELANY W GMINIE BŁĘDÓW**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie rady gminy		Uwagi
						Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	Uwaga uwzgl.	Uwaga nieuwzgl.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	03.08.2012r.	Biogazownia Bielany Sp. z o.o. ul. Paderowskiego 7 61-770 Poznań	Dopuszczenie możliwości lokalizowania biogazowni rolniczej	1/3,1/4,5/41	§ 16 - „Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji biogazowni”		Nieuwzględniona			1)Ze względów społecznych odrzucono możliwość lokalizacji biogazowni, złożono listę osób przeciwnych lokalizowaniu biogazowni na terenie gminy w liczbie ponad 4000 podpisów. 2) Przedsięwzięcie o takim charakterze ingerowałoby i kłóciłoby się z sadowniczym charakterem gminy i istniejącą infrastrukturą rolną 3)Inwestor planowanego przedsięwzięcia budowy biogazowni deklarował rezygnację z powyższego przedsięwzięcia w przypadku sprzeciwu mieszkańców, co ma miejsce
2.	03.08.2012r.	Radca prawny Izabela Górska- Machyńska ul. Czertoria 1/16 61-102 Poznań	Dopuszczenie możliwości lokalizowania biogazowni rolniczej	1/3,1/4,5/41	§ 16 - „Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji biogazowni”		Nieuwzględniona			1)Ze względów społecznych odrzucono możliwość lokalizacji biogazowni, złożono listę osób przeciwnych lokalizowaniu biogazowni na terenie gminy w liczbie ponad 4000 podpisów. 2) Przedsięwzięcie o takim charakterze ingerowałoby i kłóciłoby się z sadowniczym charakterem gminy i istniejącą infrastrukturą rolną 3)Inwestor planowanego przedsięwzięcia budowy biogazowni deklarował rezygnację z powyższego przedsięwzięcia w przypadku sprzeciwu mieszkańców, co ma miejsce
3.	07.08.2012r.	Adwokat Włodzimierz Sarna ul. Copina 7 lok.27 00-559 Warszawa	1)Nie zgodność z ustaleniami studium 2) Błędy redakcyjne 3)Niezgodność map ze stanem faktycznym 4)Zapisy planu ograniczają wzrost przedsiębiorczości w gminie poprzez zakaz lokalizacji biogazowni 5)Podważanie zasadności tworzenia poszczególnych stref	1/3,1/4,5/41, 5/39,	§ 16 - „Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji biogazowni”		Nieuwzględniona			1)Rada Gminy Błędów podjęła uchwałę o zmianie studium, z której zapisami plan miejscowy jest zgodny 2) Występujące w wyłożonym projekcie błędy redakcyjne miały charakter zwykłej omyłki pisarskiej będącej bez wpływu na merytoryczne zapisy projektu planu 3)Załącznik graficzny w całości zgadza się z treścią projektu planu. Umieszczone na nich drogi nie tylko fizycznie istnieją ale mają także nadane numery ewidencyjne. Zaznaczone strefy ochrony zabytków mają potwierdzenie w gminnej ewidencji zabytków, a fragment utwardzonego terenu jest elementem parku wpisanego do GEZ. 4)Dopuszczenie możliwości lokalizacji biogazowni znacznie osłabiłoby pozycje produkowanych w gminie owoców które mają certyfikat jakości. 5)Wyodrębnione strefy stanowią zasadnicze uzupełnienie istniejącego kompleksu zabudowy rolnej i dopuszczają możliwość rozbudowy infrastruktury rolnej i przemysłowej

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XVIII.116.2012  
Rady Gminy w Błędowie  
z dnia 28 sierpnia 2012r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI  
OKREŚLONYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBEJMUJĄCYM CZĘŚĆ OBSZARU SOŁECTWA BIELANY W GMINIE BŁĘDÓW Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na zasadach określonych w § 19 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

- zaopatrzenia w wodę:
  - budowa sieci wodociągowej – dla terenów wskazanych pod budownictwo jednorodzinne i usługowe – do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
  - rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – dla terenów wskazanych pod budownictwo jednorodzinne i usługowe – do uchwalenia w następnym etapie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- drogi gminne
  - przebudowa i dostosowania do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami.

Wyżej podane planowane elementy infrastruktury finansowane będą:

- ze środków własnych gminy
- z dotacji
- z kredytów i pożyczek komercyjnych
- z kredytów i pożyczek preferencyjnych

Wyżej wymienione planowane inwestycje mogą być również finansowane z innych, nie wymienionych powyżej źródeł oraz ze środków prywatnych.