

UCHWAŁA Nr 187/XXIX/00

Rady Gminy w Bodzanowie

z dnia 2 grudnia 2000 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów dla terenu przeznaczanego na cele mieszkaniowe we wsi Cieśle.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. Nr 13 z 1996r. poz. 74 ze zm. Dz. U. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734 i Nr 123 poz. 775, z 1998r. Nr 155 poz. 1014 i Nr 162 poz. 1126) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, Dz. U. Nr 41 poz. 412 oraz Dz. U. Nr 111 poz. 1279) – Rada Gminy w Bodzanowie uchwala :

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów dla terenu przeznaczanego na cele mieszkaniowe we wsi Cieśle, zwaną dalej planem.

Rozdział 1. - USTALENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach.
- 2) wyznaczenie linii rozgraniczających ulic i dojazdów.
- 3) wyznaczenie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych.
- 4) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 5) określenie warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 6) określenie zasad i standardów kształtowania zabudowy.
- 7) rehabilitacji terenów zdegradowanych.

§ 2

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają oznaczenia zawarte na rysunku planu (zał. nr 1 do uchwały) i określone są literami od A do O.

§ 4

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmujący część terenu wsi Cieśle.
- 2) **planie ogólnym gminy** – należy przez to rozumieć Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Bodzanów zatwierdzony uchwałą Nr 267/XXXVIII/94 Rady Gminy w Bodzanowie z dnia 27.05.1994r.
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy w Bodzanowie.
- 4) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych w rozumieniu art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego.
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę prawnie ustaloną pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu, w tym dróg i ulic.
- 6) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ściśle określoną lub nieprzekraczalną linię usytuowania frontowych ścian budynków lub fragmentów tych ścian zaliczanych wg normy PN/13-02360 do kubatury budynku w całości lub w 50%.
- 7) **intensywność zabudowy** – rozumie się jako stosunek powierzchni zabudowanej na terenie działki do powierzchni całkowitej tej działki i jest wyrażona w procentach.
- 8) **funkcja podstawowa** – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie terenu.
- 9) **funkcje uzupełniające** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe i niezbędne do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej pomieszczenia: garaże, magazynki sprzętu ogrodniczego itp.
- 10) **funkcja dopuszczalna** – towarzysząca funkcji podstawowej.
- 11) **liczbie kondygnacji** – rozumie się przez to liczbę kondygnacji naziemnych budynku z wyjątkiem antresoli oraz poddaszy nie użytkowych.

Rozdział 2. - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. Linie podziału na działki ustalone, podlegają uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy, na której sporządzono rysunek planu tj. w granicach tolerancji $\pm 1,0$ m.
2. Linie podziału na działki orientacyjne, podlegają uściśleniu w trakcie geodezyjnego podziału na gruncie w granicach tolerancji $\pm 1,0$ m w szerokości i długości.
3. Linie zabudowy mieszkaniowej ustala się jako odległości od krawędzi projektowanych jezdni i są wskazane na rysunku planu odpowiednio w stosunku do dróg **L** i **D**.
4. Ustala się wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji, obiektów uzupełniających o wysokości 1 kondygnacji.
5. Ustala się maksymalną wysokość poziomu posadzki parteru do 1,0 m.n.p.t. dla budynków mieszkalnych oraz 0,30 m.n.p.t. dla budynków pomocniczych (garaży, magazynków sprzętu ogrodniczego).
6. Dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwu i wielospadowe o połaciach nachylonych w granicach $30^\circ \pm 45^\circ$; pokrycie dachów wykonać w jednolitym kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej.

7. Ogrodzenie terenu działek od strony ulic ustala się ażurowe w jednolitym charakterze, wykonane z metalowych prętów (kutych lub płaskowników), na słupkach metalowych lub murowanych z cegły ceramicznej.
8. Na terenach zalesionych w obrębie działek budowlanych ustala się obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu i zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.
9. Warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 10.
10. Warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 11.

§ 6

Utrzymuje się teren zabudowy rolniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**, dla którego ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza związana z prowadzeniem produkcji rolnej.
 - b) funkcja dopuszczona – nieuciążliwe usługi na potrzeby mieszkańców osiedla, realizowane w jednym obiekcie mieszkalnym lub w oddzielnym obiekcie zlokalizowanym z dobrym dostępem do drogi.
- 2) warunki architektoniczne zabudowy:
 - a) obowiązują wolnostojące budynki mieszkalne, i gospodarcze.
 - b) w wysokości obiektów mieszkalnych wg § 5 ust. 4.
 - c) intensywność zabudowy na poszczególniej działce budowlanej nie może być większa niż 40 %.

§ 7

1. Wyznacza się tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa i dominująca: jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa.
 - b) funkcja dopuszczona: nieuciążliwe usługi realizowane w jednym obiekcie mieszkalnym.
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji wyłącznie budynków i lokali usługowych oraz budynków gospodarczych przeznaczonych do chowu zwierząt.
- 2) warunki architektoniczne zabudowy:
 - a) obowiązują wolnostojące budynki mieszkalne.
 - b) intensywność zabudowy na poszczególniej działce budowlanej nie może być większa niż 20 %.
 - c) ustala się minimalną powierzchnię projektowanych działek budowlanych na 1000m².

§ 8

1. Wyznacza się tereny bez prawa zabudowy obejmujące:
 - 1) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
 - 2) tereny rowów melioracyjnych i ich najbliższych okolic oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**.
 - 3) tereny leśne znajdujące się w obrębie działek budowlanych zabudowy jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku planu.

§ 9

1. Ze względu na położenie przedmiotowego terenu w strefie krajobrazu chronionego obowiązuje ochrona zasobów i walorów przyrodniczo – krajobrazowych wg. ustaleń zawartych z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów z uwzględnieniem istniejących starych drzew rosnących wzdłuż drogi powiatowej a także kapliczki zlokalizowanej przy istniejącym siedlisku rolniczym.
2. Obowiązuje zachowanie dostępności do rowu melioracyjnego o szerokości min. 3,0 m. wolnego od zabudowy i ogrodzeń.
3. Na terenie **MR** oraz na działkach o nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 wskazanych na rysunku planu, wyznacza się obszary obserwacji archeologicznej, dla których obowiązuje nakaz poprzedzania wszelkich prac inwestycyjnych badaniami wykopaliskowymi pod nadzorem Wojewódzkiego Archeologa, na koszt inwestorów.
4. Na wyżej wymienionych obszarach ustala się wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ze względu na możliwość wystąpienia zabytkowych warstw kulturowych.

§ 10

1. Obsługę komunikacyjną projektowanej i istniejącej zabudowy ustala się wg. zasad i warunków wskazanych na rysunku planu.
2. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej jako drogi powiatowej nr 31241 relacji Bodzanów – Kępa Polska oznaczonej na rysunku planu symbolem **L**, w szerokości linii rozgraniczających – 25,0 m.
3. Ustala się obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania działek wraz ze zjazdami na drogę powiatową z Zarządem Dróg Powiatowych w Płocku.
4. Ustala się linie rozgraniczające ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **D**, w szerokości linii rozgraniczających 10,0 m i 8,0 m na terenach już zainwestowanych.
5. Miejsca parkowania pojazdów zabezpiecza się w obrębie własnych nieruchomości dla pojazdów osób władających obiektami mieszkalnymi.

§ 11

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasadę realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów w liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza się realizację lokalnych sieci w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej, a ograniczonych linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
2. Zaopatrzenie w wodę docelowo ustala się z istniejącego wiejskiego wodociągu grupowego ø 110 opartego na ujęciu we wsi Reczyn przebiegającego wzdłuż drogi powiatowej.
3. Odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych ustala się docelowo w zbiorczym systemie kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno – pompowym z utylizacją ścieków na projektowanej oczyszczalni ścieków w Kępie Polskiej. Dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na ścieki z wywozem ścieków na w/w oczyszczalnię.
4. Zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych – grzewczych dla terenów **MN** ustala poprzez sieć rozbiorną średniego ciśnienia po doprowadzeniu na teren gminy gazociągu wysokiego ciśnienia i budowy stacji redukcyjno – pomiarowej I^o; czasowo z wykorzystaniem zbiorników gazu zlokalizowanych na poszczególnych działkach.

5. Zaopatrzenie w ciepło ustala się w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystywaniem technologii i paliw ekologicznych.
6. Ustala się uporządkowaną gospodarkę odpadami poprzez selektywną zbiórkę odpadów stałych do pojemników zlokalizowanych na poszczególnych działkach i wywóz odpadów na gminne wysypisko w Łysej Górze.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz poprzez jej przebudowę; dla nowych urbanizowanych obszarów ustala się techniczne opracowanie branżowe z uwzględnieniem lokalizacjami trafostacji wskazanej na rysunku planu. Zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie wymaga zmiany planu. Proponuje się wielkość mocy przyłączeniowej dla poszczególnych działek na 13,2 kW przy zabezpieczeniach 20 A.
8. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną ustala się z istniejącej linii po jej przebudowie realizowanej wg oddzielnego opracowania branżowego.

Rozdział 3. - PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 12

Traci moc Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów zatwierdzony Uchwałą Nr 267/XXXVIII/94 Rady Gminy w Bodzanowie z dnia 27.05.1994 r. (Dz. U. Woj. Płockiego Nr 6 z dnia 21.07.1994r. poz. 61) w części dotyczącej ustaleń dla terenów w granicach opracowania i obowiązywania niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla nowych terenów objętych planem i oznaczonych symbolem MN ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, stawkę procentową w wysokości 10 %.

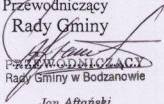
§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy


Przewodniczący
Rady Gminy w Bodzanowie

Jan Aftański