

UCHWAŁA Nr 300/XL/2002

Rady Gminy w Bodzanowie

z dnia 20.03.2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmującego teren wsi Białobrzegi – część wschodnią.

Na podstawie art.7 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412 i Nr 111 poz.1279, z 2000r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157 i Nr 120 poz.1268 oraz z 2001r. Nr 14 poz.124 i Nr 100 poz.1085) oraz art.7 ust.1 pkt 1, 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) – **Rada Gminy w Bodzanowie uchwala:**

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, ciągów pieszych i tras ścieżek rowerowych.
- 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 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: od strony północnej i północno – wschodniej, południowa i południowo – zachodnia granica lasów państwowych i pól oraz granica administracyjna wsi Białobrzegi na odcinku oznaczonym na rysunku planu literami E, F, G, H, I i J, K, L, M, N, O, P; od strony zachodniej – teren jeziora na odcinku oznaczonym na rysunku planu literami E, F oraz wschodnia granica działek o nr ewid. 167, 250 i 290 na odcinku oznaczonym na rysunku planu literami A, B, C, D i E; od strony południowo – zachodniej – granica terenu wałów przeciwpowodziowych na odcinku oznaczonym na rysunku planu literami A, P.

§ 4

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmujący teren wsi Białobrzegi część wschodnią.
- 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 $\pm 2,0$ m. ewentualnie wg potrzeb poszczególnych inwestorów, z zachowaniem pozostałych warunków zawartych w § 6, § 7 i § 9.
3. Linie zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się jako odległości od krawędzi projektowanych i istniejących jezdni lub osi jezdni i są wskazane na rysunku planu odpowiednio w stosunku do ulic **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, magazynów sprzętu ogrodniczego).
6. Dla budynków mieszkalnych letniskowych i usługowo – 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 (kutek lub płaskowników), na słupkach metalowych lub murowanych z cegły ceramicznej.
 - 1) gabaryty: wysokość liczona od strony chodnika ulicy 1,50 m, w tym podmurówka 0,40m.
8. Na terenach zalesionych w obrębie działek budowlanych ustala się obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu i zakaz wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych.
9. Wyznacza się minimalną linię zabudowy – 50 m od terenów lasów państwowych.

§ 6

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 na potrzeby mieszkańców osiedla, 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 poszczególnej działce budowlanej nie może być większa niż 20%.
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych na 1000m².
 - 3) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 16.
 - 4) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 17.

§ 7

1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu:

- a) funkcja podstawowa: letniskowa zabudowa mieszkaniowa.
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i lokali usługowych oraz budynków gospodarczych przeznaczonych do chowu zwierząt.
- c) nie dopuszcza się funkcji uzupełniającej na terenach zabudowy letniskowej.
- 2) warunki architektoniczne zabudowy:
 - a) obowiązują wolnostojące budynki letniskowe, wyjątkowo bliźniacze podyktowane szerokością frontu działki.
 - b) intensywność zabudowy na poszczególniej działce budowlanej nie może być większa niż 20%.
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek letniskowych na 1000m².
- 3) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 16.
- 4) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 17.

§ 8

Utrzymuje się tereny istniejących siedlisk rolniczych, oznaczane na rysunku planu symbolem **MR**, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza związana z prowadzeniem produkcji rolnej.
 - b) funkcja dopuszczalna: jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa.
- 2) warunki architektoniczne zabudowy:
 - a) obowiązują wolnostojące budynki mieszkalne i gospodarcze.
 - b) intensywność zabudowy na poszczególniej działce siedliskowej do 50%.
- 3) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 16.
- 4) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 17.

§ 9

Wyznacza się tereny zabudowy rolniczej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR/MN**, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenia terenu:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza związana z prowadzeniem produkcji rolnej oraz jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa.
 - b) funkcja dopuszczona – nieuciągliwe 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 wolno stojące budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze.
 - b) wysokość obiektów mieszkalnych wg § 5 ust 6.
 - c) intensywność zabudowy na poszczególniej działce budowlanej nie może być większa niż 40 %.
- 3) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 16.
- 4) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 17.

§ 10

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa i dominująca: usługi handlowe i magazynowe związane z obsługą mieszkańców osiedla, oraz z obsługą wypoczynku, rekreacji i sportu.
 - b) funkcja uzupełniająca – mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających lokalami handlowymi i usługowymi.
 - 2) warunki architektoniczne zabudowy:
 - a) obowiązuje wolno stojąca zabudowa usługowo – mieszkaniowa.
 - b) Obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych dla właścicieli i klientów w obrębie własnej działki.
 - 3) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 16.
 - 4) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 17.

§ 11

1. Wyznacza się publiczny teren plaży i kąpieliska, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa: rekreacja i wypocznerek
 - b) funkcja uzupełniająca: usługi handlowe i gastronomiczne związane z obsługą plaży i jeziora.
 - 2) warunki architektoniczne zabudowy:
 - a) obowiązuje wolnostojący obiekt o wysokości 1 kondygnacji mieszczący w sobie wszystkie funkcje uzupełniające
 - b) intensywność zabudowy nie większa niż 5 % powierzchni wyznaczonego terenu
 - c) nie przewiduje się grodzienia terenu, w wypadku grodzienia obowiązują warunki zawarte w § 5 ust. 7.
 - 3) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 16.
 - 4) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg. ustaleń zawartych w § 17.

§ 12

1. Utrzymuje się akwen wodny – **JEZIORO**, jako Starorzecze Białobrzeskie z przeznaczeniem na cele rekreacyjne i wypoczynkowe.
2. Ustala się podniesienie czystości wód do I klasy czystości poprzez zakaz zrzutu ścieków i innych zanieczyszczeń oraz zakaz obudowy jeziora ogrodzeniami.

§ 13

1. Dla zapewnienia ochrony walorów wypoczynkowych o krajobrazowych terenu ustala się strefę ochronną wokół jeziora, oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZJ** o szerokości 20 m wg. ustaleń zawartych na rysunku planu, dla której obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
 - 1) na terenach objętych strefą ochronną zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń oraz prowadzenia podziemnych instalacji.

- 2) wymieniony w ppkt. 1) zakaz nie obejmuje:
 - a) obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska lub zabezpieczeniu przed powodzią.
 - b) obiektów i urządzeń bezpośrednio związanych z użytkowaniem jeziora np. budowli wodnych, urządzeń służącym zorganizowanym kąpieliskom i sportom wodnym.
 - c) adaptacji i rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń powstałych przed uchwaleniem miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów.
 - d) zagospodarowania gruntów nabytych notarialnie lub ustalonych w trybie podziału nieruchomości przed dniem wejścia w życie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów.
- 3) wydawanie przewidzianych odrębnymi przepisami pozwoleń na budowę lub rozbudowę obiektów i urządzeń określonych w ppkt. 2a i b wymaga uzgodnienia z wojewodą w zakresie zachowania warunków ochrony.

§ 14

Na działkach o nr ewid. 520 i 540 utrzymuje się ochronę drzew – pomniki przyrody, dla których ustala się obowiązek pełnej ochrony, oznaczania drzew tablicami informacyjnymi oraz wypromowania ich wartości.

§ 15

1. Wyznacza się tereny bez prawa zabudowy obejmujące:
 - 1) tereny rolne, łąk, pastwisk i nieużytków oznaczone na rysunku planu symbolem **R** i **EK**.
 - a) na obszarach podmokłych, czasowo wyłączanych z użytkowania obowiązuje pozostawienie ich w stanie naturalnym
 - b) na obszarach osuwisk i czynnych podcięć erozyjnych obowiązuje ich utrwalanie i zabezpieczanie
 - 2) tereny leśne i do zalesień wg. oznaczeń zawartych na rysunku planu.
 - 3) tereny leśne znajdujące się w obrębie działek budowlanych (zabudowa rolnicza, jednorodzinna letniskowa i usługowa) zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku planu.

§ 16

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 245 relacji Borowiczki – Niesłuchowo, oznaczonej na rysunku planu symbolem **LP**, w szerokości 20,0 m.
3. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej jako drogi gminnej nr 18, (prowadzącej do drogi krajowej nr 62) oznaczonej na rysunku planu symbolem **LG**, w szerokości zmiennej 15,0 m w jej północnym przebiegu i 12,0 m na terenach pozostałych
4. Ustala się linie rozgraniczające ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **D** w szerokości 10,0m i dojazdów w szerokości min. 8,0m.
5. Ustala się trasy ścieżek rowerowych wg. oznaczeń zawartych na rysunku planu.
6. Ustala się główne ciągi piesze wg. oznaczeń zawartych na rysunku planu.

7. Miejsca parkowania pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem **P**, zabezpiecza się:
- 1) jako cel publiczny – na wydzielonej lokalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem **P**.
 - 2) w obrębie własnych nieruchomości dla pojazdów osób władających obiektami mieszkalnymi, letniskowymi i usługowymi.

§ 17

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 w systemie projektowanego wiejskiego wodociągu grupowego opartego na ujęciu we wsi Reczyn. Na terenach **ML** i **MR** szczególnie w południowej części wsi dopuszcza się indywidualne ujęcie wody.
3. Odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych ustala się w zbiorczym systemie kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno – pompowym z utylizacją ścieków, projektowanej południowo – wschodniej części wsi. Proponowane lokalizacje pompowni i zasięg kanalizacji wskazane na rysunku planu mogą ulec uściśleniu w projekcie technicznym. Dla terenów zabudowy **ML** i **MR/MN** ustala się indywidualne systemy utylizacji ścieków lub gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych i wywóz na oczyszczalnię.
4. Zaopatrzenie w gaz dla celów bytowo – grzewczych dla terenów **MN** ustala się poprzez sieć rozbiorczą średniego ciśnienia po doprowadzeniu na teren gminy gazociągu wysokiego ciśnienia i budowie stacji redukcyjno – pomiarowej I^o, czasowo z wykorzystaniem zbiorników gazu lokalizowanych na poszczególnych działkach.
5. Zaopatrzenie w ciepło ustala się w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem 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 dla istniejącego zainwestowania ustala się z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej przebudowie i likwidacji kolizji; dla nowych urbanizowanych obszarów ustala się techniczne opracowanie branżowe z lokalizacjami trafostacji wskazanymi na rysunku planu.
8. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną ustala się wg oddzielnego opracowania branżowego.

Rozdział 3. - PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 18

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 symbolami **MN**, **MR/MN**, **ML** i **U** ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, stawkę procentową w wysokości 20 %.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 20

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



Przewodniczący
Rady Gminy

[Signature]
Przewodniczący
Rady Gminy w Bodzanowie

Jan Aftański