

**RADA GMINY
BODZANÓW**

UCHWAŁA Nr 77/XI/03

Rady Gminy w Bodzanowie

z dnia 30.08.2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmującego teren wsi Kępa Polska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806) oraz art. 7 i art. 10 ust. 3 i art. 26 i art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) – Rada Gminy w Bodzanowie uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmującego teren wsi Kępa Polska.

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 granice administracyjne wsi Kępa Polska.

§ 4

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmujący teren wsi Kępa Polska.
- 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 ustaleniach dla poszczególnych terenów.
3. Linie zabudowy mieszkaniowej ustala się jako odległości od krawędzi projektowanych i istniejących jezdni i są wskazane na rysunku planu odpowiednio w stosunku do ulic **L i D**.

4. Ustala się wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych 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 (kutech 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 powiatowych.
10. Warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg ustaleń zawartych w § 18.
11. Warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg. ustaleń zawartych w §17.

§ 6

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza związana z prowadzeniem produkcji rolnej oraz jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa.
 - b) funkcja dopuszczona: nieuciążliwe usługi na potrzeby mieszkańców osiedla, realizowane w jednym obiekcie mieszkalnym lub w oddzielnym obiekcie zlokalizowanym z dobrym dostępem do drogi.
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek budownictwa jednorodzinnego na 1500 m².
- 2) warunki architektoniczne zabudowy:
 - a) obowiązują wolnostojące 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 %.

§ 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 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 letniskowych na 1500m².

§ 8

1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczane 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 podkątowane szerokością frontu działki.
 - b) intensywność zabudowy na poszczególnej działce budowlanej nie może być większa niż 20 %.
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek letniskowych na 2000m².

§ 9

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 bytowe 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.

§ 10

1. Wyznacza się ogólnodostępne tereny pod urządzenia sportu i rekreacji, oznaczane na rysunku planu symbolem US, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa i dominująca: rekreacja i wypoczynek.
 - b) funkcja uzupełniająca: usługi handlowe i gastronomiczne związane z obsługą funkcji podstawowej.

2) warunki architektoniczne zabudowy:

- a) postuluje się wolnostojący obiekt o wysokości 1 kondygnacji mieszczący w sobie wszystkie funkcje uzupełniające.
- b) intensywność zabudowy nie większa niż 5 % powierzchni wyznaczonego terenu.
- c) nie zaleca się grodzienia terenu, w wypadku grodzienia obowiązują warunki zawarte w § 5 ust. 7.

§ 11

1. Wyznacza się tereny zabudowy związanej z działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku planu symbolem UP, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu:

- a) funkcja podstawowa i dominująca: rzemiosło, hurtownie, magazyny, drobna produkcja.
- b) funkcja uzupełniająca – mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających obiektami związanymi z działalnością gospodarczą.

2) warunki architektoniczne zabudowy:

- a) obowiązuje wolno stojąca zabudowa usługowo – produkcyjno – mieszkaniowa.
- b) wysokość obiektów usługowo – produkcyjnych do 10 m, licząc od terenu do kalenicy dachu.
- c) wyklucza się lokalizację wyłącznie budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych przeznaczonych do chowu zwierząt.
- d) intensywność zabudowy na poszczególnej działce budowlanej nie może być większa niż 50 %.
- e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych dla właścicieli i klientów w obrębie własnych działek.

§ 12

1. Utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu tereny międzywala z wymogiem zachowania naturalnego charakteru Wisły i ostoi chronionych gatunków ptaków nad tą rzeką. Obszar międzywala podlega ochronie, jako teren o unikatowych wartościach przyrodniczych. Ustala się konieczność uzgadniania wszelkich robót na rzece (np. o charakterze przeciwpowodziowym) z Ogólnopolskim Towarzystwem Ochrony Ptaków.
2. Ustala się podniesienie czystości wód do I klasy czystości poprzez zakaz zrzutu ścieków i innych zanieczyszczeń.
3. Na terenie wód i wysp Wisły – działki o nr ewid. 651, będącej własnością Skarbu Państwa i stanowiącej część otuliny rezerwatu przyrody Wyspy Zakrzeńskie ustala się:
 - 1) nakaz uzgadniania wszelkich robót związanych z utrzymaniem i regulacją wód Wisły z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w Warszawie.
 - 2) zakaz piętrzenia wód Wisły.

§ 13

Utrzymuje się i podlega ochronie istniejące stanowisko pomiarowe Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – WdW – zlokalizowane na prawym brzegu Wisły, około 50 m powyżej kościoła.

§ 14

Na działce o nr ewid. 699/2 i na skwerze przed kościołem utrzymuje się ochronę alei drzew – pomniki przyrody, dla których ustala się obowiązek pełnej ochrony, oznaczania drzew tablicami informacyjnymi oraz wypromowania ich wartości.

§ 15

Podlegają ochronie teren oznaczony na rysunku planu symbolem UK i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytku i spisu konserwatorskiego tj. zespół kościoła p. w. Św. Klemensa:

- kościół murowany z 1785 r.
- kaplice drewniane z 1730 r.
- dzwonnica drewniana z końca XVIII w.

Dla wyżej wymienionych obiektów ustala się:

- użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodny z zasadami opieki nad zabytkami,
- utrzymanie we właściwym stanie poprzez podejmowanie działań ochronnych, zabezpieczających przed niszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnych z zasadami konserwacji zabytków; nie przewiduje się nowej zabudowy z wyjątkiem zabudowy uzupełniającej istniejącą funkcję,
- zmiany użytkowania oraz prace budowlane związane z odnawianiem, rekonstrukcją, konserwacją, odbudową, przebudową, rozbudową a także prace ziemne przy obiektach zabytkowych nie mogą być dokonywane bez odpowiedniego uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków,
- wokół obiektów zabytkowych w odległości 150 m wszelka działalność inwestycyjna, remontowo – budowlana i inna mogąca powodować zmiany w otoczeniu zabytku i jego ekspozycji widokowej wymaga każdorazowo uzgodnienia z Państwową Służbą Zabytków.

§ 16

1. Wyznacza się obszary obserwacji archeologicznej, wskazane na rysunku planu, dla których obowiązuje nakaz poprzedzania wszelkich prac inwestycyjnych badaniami wykopaliskowymi pod nadzorem Wojewódzkiego Archeologa, na koszt inwestorów.
2. Na wyżej wymienionych obszarach ustala się wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ze względu na możliwość wystąpienia zabytkowych warstw kulturowych.

§ 17

1. Wyznacza się tereny bez prawa zabudowy obejmujące:
 - 1) tereny rolne, łąk, pastwisk i nieużytków oznaczone na rysunku planu symbolem R.
 - a) na obszarach podmokłych, czasowo wyłączonych z użytkowania obowiązuje pozostawienie ich w stanie naturalnym.
 - b) na obszarach osuwisk i czynnych podcięć erozyjnych obowiązuje ich utrwalenie i zabezpieczenie.
 - 2) tereny rzeki Mołtawy i jej najbliższych okolic oznaczone na rysunku planu symbolem EK – ciąg ekologiczny.

- 3) tereny leśne i do zalesień wg oznaczeń zawartych na rysunku planu.
- 4) tereny leśne znajdujące się w obrębie działek budowlanych zabudowy rolniczej, jednorodzinnej letniskowej i usługowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku planu.

§ 18

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 241 relacji Bodzanów – Kępa Polska i 250 relacji Kępa Polska – Zakrzewo – Podgórze – Rakowo, oznaczone na rysunku planu symbolem L 1/2, w szerokości linii rozgraniczających – 25,0 m a na terenach zurbanizowanych 12 m.
3. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej jako drogi gminnej nr 18, prowadzącej do drogi krajowej nr 62, oznaczonej na rysunku planu symbolem L 1/2. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej jako dróg gminnych nr 18 i 19, oznaczonej na rysunku planu symbolem L 1/2, w szerokości linii rozgraniczających 15,0 m i 12,0 m na terenach już zainwestowanych.
4. Ustala się linie rozgraniczające dróg i dojazdów oznaczonych na rysunku planu symbolem D 1/2, w szerokości 10,0 m, wyjątkowo 6,0 m wg oznaczeń na rysunku planu.
5. Ustala się główne ciągi piesze wg oznaczeń zawartych na rysunku planu.
6. 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.

§ 19

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.
3. Odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych ustala się w systemie zbiorczym kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno – pompowym z utylizacją ścieków, na projektowanej w południowo – wschodniej części wsi oczyszczalni ścieków. Proponowane lokalizacje pompowni i zasięg kanalizacji wskazane na rysunku planu mogą ulec uściśleniu w projekcie technicznym. Dla terenów zabudowy ML i UG 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 rozbiorną 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 Lysej 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 lokalizacji trafostacji wskazanych na rysunku planu.
8. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną ustala się wg oddzielnego opracowania branżowego.

Rozdział 3. - PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 20

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, U, UP i US ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, stawkę procentową w wysokości 20 %.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 22

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

[Signature]
Jan Afonin