

**UCHWAŁA NR 328/L/2014
RADY GMINY BODZANÓW**

z dnia 14.11.2014r.

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Bodzanów obejmującego teren wsi Białobrzegi – część wschodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 144/XVII/12 Rady Gminy Bodzanów z dnia 29.03.2012r.,

Rada Gminy Bodzanów stwierdza:

§ 1. Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmującego teren wsi Białobrzegi – część wschodnia nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- „tereny adaptacji, przekształceń i uzupełnień zabudowy o dominującej funkcji rekreacyjno-turystycznej”

oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 2.1. Uchwała się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmującego teren wsi Białobrzegi – część wschodnia zwaną dalej „planem”, obejmującą ustaleniami działki nr ewid. 110/1, 110/3 i część dz. Nr ewid. 110/2 w obrębie Białobrzegi o powierzchni ok. 1,0 ha,

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na ich nie występowanie,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich niewystępowanie.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) klasy techniczne dróg.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych,
- 6) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**,
- 3) tereny dróg publicznych w klasie:
 - a) ulicy lokalnej - **KDL**.

Rozdział II **Ogólne ustalenia Planu**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji,
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych,
- 6) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym,
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 2) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej,
- 3) zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
- 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 7) ochronę i kształtowanie środowiska na terenie objętym prawną formą ochrony przyrody – Nadwiślański Obszar chronionego Krajobrazu i SOOS Kampinowska Dolina Wisły, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
 - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz tworzenie nowych zadrzewień (m.in. przydrożnych),
 - zachowanie rzeźby terenu,

- zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
 - b) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - c) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania urządzenia.
3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Stanowo poprzez budowę sieci rozbiorczej i przyłączy.
 - 1) dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę – studnie wiercone,
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska. Maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki,
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – min. 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub według warunków przyłączenia,
 - b) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej drogi lub w granicach działek,
 - c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielania odrębnej działki (np. 3m x 2m), zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

- 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

11. Na terenie objętym planem występują urządzenia melioracyjne. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- 1) na terenach zmeliorowanych wykonać projekt techniczny przebudowy głównej sieci drenarskiej (zbieraczy) przed dokonaniem podziałów geodezyjnych,
- 2) zachowaniu podlega część systemu melioracyjnego, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,
- 3) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

12. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

- 1) KDL - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi lokalnej (droga gmina):
 - docelowa linia rozgraniczająca drogi w odległości 6m od osi drogi z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów odrębnych,
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. a) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 30% w stosunku do powierzchni działki,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki,
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 8m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz innych obiektów do 5 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 30-45°,
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z rysunkiem planu
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90°.
5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia rekreacyjne, zabudowa usługowa związana z agroturystyką, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 30% w stosunku do powierzchni działki,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki,

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 8m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz innych obiektów do 6 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 30-45°,
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub jego zniszczenia bądź uszkodzenia (potencjalne zagrożenie powodzią). W obszarze tym rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat kształtuje się na poziomie ok. 63,98m n.p.m.

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi z zachowaniem wyniesienia rzędnej parteru 0,7m ponad rzędną terenu.
- 2) sytuowanie pozostałych budynków bez ograniczeń.
- 3) odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku zalania wodami katastrofalnymi ponosi inwestor zabudowy.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. zakaz realizacji tymczasowych obiektów.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmującego teren wsi Białobrzegi – część wschodnia zatwierdzonego Uchwałą Nr 300/XL/2002 Rady Gminy Bodzanów z dnia 20.03.2002r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 14. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20 %

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bodzanów.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bodzanów

Janusz Janowski