

UCHWAŁA NR 224/XXVIII/13

RADY GMINY BODZANÓW

z dnia 13.03.2013r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowościach Cieśle, Nowy Reczyn, Reczyn

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. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r.), art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647) oraz Uchwały Nr 163/XXIV/2009 Rady Gminy Bodzanów z dnia 20 lutego 2009r. i Uchwały nr 121/XIV/11 Rady Gminy z dnia 29.12.2011r.,

Rada Gminy Bodzanów stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowościach Cieśle, Nowy Reczyn, Reczyn jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów. W studium obszar objęty planem określony jest w ramach strefy kształtowania układu osadniczego jako:

- „tereny intensyfikacji i przekształceń istniejącego układu osadniczego wg dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej”,
- „tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowo-usługowej”
- „tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowej”,
- „tereny potencjalnego rozwoju z dominacją funkcji produkcyjnej, produkcyjno-usługowej i produkcyjno-składowej”

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowościach Cieśle, Nowy Reczyn, Reczyn zwany dalej „planem”, obejmujący wyznaczone obszary w miejscowościach Cieśle, Nowy Reczyn i Reczyn położone wzdłuż drogi krajowej nr 62 o powierzchni ok. 210 ha.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
- 11) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - granice Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - granice strefy konserwatorskiej od zespołu dworskiego w Nowym Reczynie,
 - stanowiska archeologiczne
- 6) klasy techniczne ulic.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **zasadzie podziału na działki budowlane** - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 2 m.
- 5) **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,
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 7) **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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych,

8) **funkcja usługowa w zakresie usług podstawowych (konsumpcyjnych, bytowych)** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców m.in. w zakresie konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:

- a) handel detaliczny, gastronomia, administracja,
- b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów, rzemiosło nieuciążliwe,
- c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
- d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
- e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
- f) usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- g) inne usługi osobiste.

9) **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., a także wynikający ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;

10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji w środowisku w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza zajmowanym terenem inwestycji,

11) **module podstawowym** - należy przez to rozumieć odrębną działkę lub kilka działek stanowiących całość techniczno-użytkową, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi wewnętrznej lub drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;

12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

13) **intensywność zabudowy** – wskaźnik (udział) powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MN/U**,
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem **U/MN**,
- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem **P/U**,
- 4) tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego oznaczone symbolem **UPT**,
- 5) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **Z**,
- 6) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**,
- 7) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy głównej ruchu przyspieszonego - **KDGP**
 - b) ulicy zbiorczej - **KDZ**
 - c) ulicy lokalnej- **KDL**,
 - d) ulicy dojazdowej – **KDD**.
- 6) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) stacje transformatorowe- **E**
 - b) stacja wodociągowa - **W**

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na terenach objętych Planem ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne,
2. Na terenach wymienionych w § 5 ustala się następujące warunki, zasady i standardy:
- 1) wielkość modułu podstawowego,
 - 2) warunki podziału modułu podstawowego,
 - 3) stopień zabudowania budynkami i budowlami kubaturowymi modułu podstawowego wyrażony w procentach,
 - 4) wysokość zabudowy,
 - 5) graniczne wielkości wskaźnika intensywności zabudowy,
 - 6) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 m² powierzchni ogólnej budynków lub w odniesieniu do liczby użytkowników (zatrudnionych i odwiedzających).
 - 8) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic lub w granicy działek, zakaz ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych,
 - 9) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych na terenach MN/U, na pozostałych terenach ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 8m²
 - 10) utrzymywanie obiektów oraz zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym,
 - 11) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulicy KDGP,
 - 12) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDGP, KDZ, KDL,
3. 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. Na terenach objętych Planem ustala się zasady zrównoważonego rozwoju:

- 1) zasada zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń,
- 2) zasada utrzymania i ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego.
- 3) Ustala się ochronę i kształtowanie środowiska na terenie objętym prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi m.in.:
 - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych,
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów
- 4) w granicach obszaru chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz, o którym mowa w pkt a), nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena

oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,

- c) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - 5) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem P/U, UPT,
 - 6) zakłady i instalacje stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych ustala się lokalizować w określonej w odrębnych przepisach bezpiecznej odległości od siebie, od obiektów użyteczności publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych,
 - 8) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów nie obojętnych dla środowiska, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi,
 - 9) na terenach U/MN, P/U i UPT dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na terenach MN/U wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - 10) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik.
2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego modułu – powierzchnia biologicznie czynnej.
 - 2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne wykorzystanie istniejących drobnych kompleksów lasów w zagospodarowaniu,
 - 3) dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych,
 - 4) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - 5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż granicy modułu, na terenach oznaczonych symbolem P/U, UPT, zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
 - 7) zachowanie cieków i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
 - 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
 - 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

- 10) Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: strefa ochrony konserwatorskiej od posiadającego walory kulturowe zespołu dworskiego w Nowym Reczynie – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:
- a) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 7m, intensywność zabudowy do 0,2, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

- 1) stanowiska archeologiczne Cieśle Nr 12 (AZP 52-56/10), Cieśle – Okupniki Nr 14 (AZP 52-56/12),, które podlega ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami,
- 2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązuje:

- 1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji,
- 2) wymóg sprawowania nadzoru archeologicznego.

§ 9. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi i ulice w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDGP, KDZ, KDL**,
- 2) nie wygrozione części działek przed obiektami usługowymi o charakterze ogólnodostępnym.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się zasady zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 2) adaptację i budowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu,
- 4) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach urządzeń reklamowych - ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 8m².

§ 10. 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 ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
- c) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,

- d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- e) dopuszcza się wydzielanie działek, w tym pasów technologicznych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

4. zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo – gospodarczych, przeciwpożarowych i technologicznych w oparciu o gminną sieć wodociagową opartą na ujęciu w Reczynie i sieć lokalną, według następujących zasad:

- 1) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 2) dopuszcza się zasilanie z sieci lokalnej w ilościach nie powodujących zagrożenia dla ujmowanej warstwy wodonośnej,
- 3) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej;

a) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,

b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, P/U, UPT dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

- 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy),
- 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych na miejscu.

7. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy,
- b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub na elewacji budynku,
- c) stacje transformatorowe SN/NN lokalizować w środku obciążenia energetycznego przy ulicach, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, w zależności od architektury obiektów, zapotrzebowania mocy i możliwości terenowych; dopuszcza się wydzielanie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu,
- d) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
- e) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej

sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zakład energetyczny wnioskodawcy,

- f) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne 5m od linii w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
- g) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic.

8. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z sieci administrowanej przez różnych operatorów:

- 1) rozbudowa i budowa sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych na terenach U/MN, P/U, UPT; na terenach MN/U dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- 4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:

- a) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami - selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
- b) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów,
- c) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
- d) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi i technologicznymi stosownie do przepisów odrębnych,

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

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną stację redukcyjno-pomiarową I^o w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
- 3) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

13. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie – Oddział w Płocku,

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowu wodnego wolnego od zabudowy kubaturowej,

- 3) na terenach zmeliorowanych wykonać projekt techniczny przebudowy głównej sieci drenarskiej (zbieraczy) przed dokonaniem podziałów geodezyjnych,
- 4) w miejscach dopasowania linii podziału na działki budowlane do przebiegu zbieraczy istnieje możliwość utrzymania istniejących urządzeń,
- 5) bezwzględnie zachowaniu podlega część systemu melioracyjnego, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

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

- 1) **KDGP** – tereny komunikacji kołowej, ulica główna ruchu przyśpieszonego (droga krajowa Nr 62) wraz ze skrzyżowaniami i węzłami:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 37m i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań,
 - ulica dwujezdniowa o szerokości jezdni min. 7 m,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, zakaz bezpośrednich zjazdów na posesje – w procesie przekształcania i podziałów terenu obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - powiązania lokalnego układu drogowego z drogą krajową docelowo będą odbywać się na węzłach i skrzyżowaniach wyznaczonych w projekcie przebudowy tej drogi, tymczasowo adaptuje się istniejące zjazdy;
 - dopuszcza się realizację pasów włączenia i wyłączenia łączących drogi KDL z KDGP na zasadzie prawoskrętów na granicy gminy w Reczynie,
 - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę drogi powiatowej znajdującej się w granicach terenu KDGP,
- 2) **1KDZ, 2KDZ** - tereny komunikacji kołowej, ulice zbiorcze (drogi powiatowe relacji Bodzanów – Kępa Polska i relacji Cieśle –Mała Wieś):
 - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów.
- 3) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 14 m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg 1KDL, 2KDL pełniących rolę dróg serwisowych drogi KDGP w formie ulicy jednoprzestrzennej,
- 4) **3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne - ulice lokalne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- 5) **1KDD – 11KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - rozstaw linii rozgraniczających – 10-15m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna),

- 6) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów,
- 7) Uszczegółowienie elementów projektowanego krajowego układu komunikacyjnego (KDGP - droga nr 62) może być dokonane w procedurze uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi przygotowanej w trybie ustawy z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2006 nr 220 poz. 1601) i ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.) W związku z powyższym linie rozgraniczające drogi z terenami oznaczonymi 1MN/U, 1 U/MN, 1KDL i 1P/U mogą ulec zmianie w projekcie technicznym: część powierzchni tych terenów może być włączona do układu drogowego lub pozostałe części z terenu KDGP mogą być zagospodarowane w ramach sąsiadujących funkcji .

15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 14.

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL, KDD,
- 3) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
- 4) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające,
- 5) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg.

16. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu

1) istniejąca zabudowa w dobrym stanie technicznym może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

17. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 15 m,
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewnijają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U – 7MN/U ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16,
- c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
- d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej, w obszarze chronionego krajobrazu - nie mniej niż 50%,
- e) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,4,
- f) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- g) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lub jako obiekty wolnostojące,
- h) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego,
- i) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- j) na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
- l) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
- m) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej 3 kondygnacje (do 12m), w obszarze chronionego krajobrazu – 2 kondygnacje (do 9m);
- b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m, w zabudowie zagrodowej do 8m,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 17m,
- d) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulic publicznych (dla nowych budynków) na działkach bezpośrednio przyległych do ulic,
- e) geometria dachów budynków usługowych – kat nachylenia połaci 20-40°,
- f) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki lub modułu dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m²,
- b) minimalna powierzchnia działki lub modułu dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki 22m,

- d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,
 - f) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**
- dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m²,
 - dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa i mieszkaniowa,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa produkcyjna – rzemiosło (drobna wytwórczość),
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki lub modułu,
 - d) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - g) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - h) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach,
 - i) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
 - k) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
 - l) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - m) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
 - n) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,5.
- 4) **zasady kształtowania zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 2 kondygnacje (do 9m),
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 7m,
 - c) układ połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulic publicznych na działkach bezpośrednio przyległych do ulic,
 - d) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej (zabudowa mieszkaniowa) i do krajobrazu z uwzględnieniem potrzeb technologicznych,

5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki lub modułu – 900m²,

b) minimalna szerokość frontu działki 25m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,

d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900m²

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P/U – 16P/U ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, usługowa,

2) funkcję uzupełniającą – tereny składów i magazynów, zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających,

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16,

c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,

d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki lub modułu, w obszarze chronionego krajobrazu – min. 30%,

e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w obrębie modułu – 70%, w obszarze chronionego krajobrazu - 60%

f) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,

g) funkcja usługowa może być łączona z funkcją produkcyjną jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach,

h) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,

i) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; w obszarze chronionego krajobrazu realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

k) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,8

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków w ramach funkcji podstawowej – do 25m, w obszarze chronionego krajobrazu - do 15m, wysokość budowli – bez ograniczeń,

b) poza obszarem chronionego krajobrazu dopuszcza się budynki wysokie w formie dominanty o powierzchni w rzucie poziomym nie przekraczającej wartości 30% w odniesieniu do powierzchni zabudowy pod budynkami,

c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8m,

d) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°, dopuszcza się, dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,

e) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów (o kubaturze powyżej 3000m²) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MN/U,

5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki lub modułu – 1000m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości 8-10 m.

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-5UPT** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego, tereny składów i magazynów,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z gospodarką odpadami, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10 % powierzchni działki lub modułu; w obszarze chronionego krajobrazu – min. 20%,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w obrębie modułu – 80%, w obszarze chronionego krajobrazu - 60%
- e) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- f) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; w obszarze chronionego krajobrazu realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) na terenie 4UPT dopuszcza się lokalizację zakładów produkcyjnych o zwiększonej uciążliwości oraz obiekty i urządzenia z zakresu gospodarki odpadami związane z recyklingiem,
- h) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
- i) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- j) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,9

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków w ramach funkcji podstawowej – do 25m, w obszarze chronionego krajobrazu - do 20m, wysokość budowli – bez ograniczeń,
- b) poza obszarem chronionego krajobrazu dopuszcza się budynki wysokie w formie dominanty o powierzchni w rzucie poziomym nie przekraczającej wartości 30% w odniesieniu do powierzchni zabudowy pod budynkami,
- c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8m,
- d) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°, dopuszcza się , dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,
- e) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów (o kubaturze powyżej 3000m²) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MN/U,

5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki lub modułu – 1000m²,

b) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 8-10 m,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej,
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji,
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków,
 - 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów podczyszczania wód opadowych,
 - 4) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych,
 - 5) utrzymanie obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,
 - 6) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu i wymienionych w pkt. 1)-5),
 - 7) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
 - 8) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - 9) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką się z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Ws - tereny wód śródlądowych, ustala się:

2. zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - przerzutach wody,
 - poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,
- 2) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
- 3) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
- 4) zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od krawędzi skarpy rowów stanowiących urządzenia melioracji szczegółowych i sztucznych zbiorników wodnych,

§ 17.1. Dla terenów związanych z infrastrukturą techniczną:

- 1) oznaczonych symbolem E - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) oznaczonych symbolem W – obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę;

2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje staranne zagospodarowanie oraz architektura budynków i budowli harmonizująca z krajobrazem i wynikająca z potrzeb technologicznych,

2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią.

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

1. dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
2. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych stosownie do funkcji terenu.
3. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.
4. Dla terenu oznaczonego **KDGP** przeznaczonego na węzeł komunikacyjny w miejscowości Cieśle dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w postaci składów i magazynów na następujących zasadach:
 - 1) realizacja obiektów i urządzeń tymczasowych.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny aktywizacji gospodarczej we wsiach Reczyn i Cieśle w gminie Bodzanów zatwierdzonego Uchwałą Nr 53/VII/07 z dnia 27.04.2007r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bodzanów.

§ 21. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bodzanów

Janusz Janowski