

UCHWAŁA NR 312/XLVI/2014

RADY GMINY BODZANÓW

z dnia 30 sierpnia 2014r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Bodzanów obejmującego obszar wsi Kępa Polska
– dz. Nr ewid. 261/1-261/9, 264/1-264/9**

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 157/XIX/2012 Rady Gminy Bodzanów z dnia 26.06.2012r.,

Rada Gminy Bodzanów stwierdza:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmujący obszar wsi Kępa Polska - dz. Nr ewid. 261/1-261/9, 264/1-264/9 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 mieszkaniowej”
- „tereny zabudowy usługowej sportowo-rekreacyjnej”

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmujący obszar wsi Kępa Polska - dz. Nr ewid. 261/1-261/9, 264/1-264/9 zwany dalej „planem”, obejmujący ustaleniami działki nr ewid. 261/1, 261/2, 261/3, 261/4, 261/5, 261/6, 261/7, 261/8, 261/9, 264/1, 264/2, 264/3, 264/4, 264/5, 264/6, 264/7, 264/8, 264/9 w obrębie Kępa Polska o powierzchni ok. 1,2 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.

§ 2.1. 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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 terenu objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - stanowiska archeologiczne,
- 6) klasy techniczne dróg i ulic.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy normatywne,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **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,
- 5) **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),
- 6) **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,

- 7) **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.,
- 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.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej oznaczone symbolem **ML**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,
- 3) tereny rekreacji i sportu oznaczone symbolem **US**,
- 4) tereny dróg publicznych w klasie:
 - a) ulicy dojazdowej - **KDD**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. 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.

§ 6. 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, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii,
- 7) ochronę i kształtowanie środowiska na terenie objętym prawną formą ochrony przyrody – Nadwiślański Obszar chronionego Krajobrazu, 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.

§ 7. 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 stanowisko archeologiczne na działkach Nr ewid. 261/2, 261/3, 264/2, 264/3, 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*,

1) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W obrębie działek, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne obowiązuje:

1) wszelkie projektowane działania dotyczące zabudowy i zagospodarowania w/w działek muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi (m.in. Wojewódzki Konserwator Zabytków wyda szczegółowe warunki dopuszczenia realizacji inwestycji ze stanowiska konserwatorskiego oraz określi zakres niezbędnych do przeprowadzenia badań archeologicznych wyprzedzających przystąpienie do wykonania projektowanych inwestycji bądź nadzorów archeologicznych nad budowlanymi robotami ziemnymi)

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

1) ulice w klasie dojazdowej oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:

- a) pas terenu na poszerzenie ulicy 1KDD,
- b) ulice 2KDD, 3KDD.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9. 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:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
 - 2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - 3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek 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.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Reczyn poprzez budowę sieci rozbiorczej i przyłączy,
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków,
 - 1) docelowo w systemie zbiorczej kanalizacji we wsi,
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.
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – min. 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub według warunków przyłączenia,
 - 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy lub w granicach działek,
 - 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic (na działkach budowlanych) np. w miejscu istniejących słupów – z możliwością wydzielenia odrębnej działki (3m x 2m), zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,
 - 4) powiązania projektowanej sieci elektroenergetycznej z istniejącą infrastrukturą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez przedsiębiorstwo energetyczne wnioskodawcy,

5) dla linii napowietrznych 15kV obowiązują strefy ochronne w odległości 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:

- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

6) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic.

8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, 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. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:

- 1) 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) **1KDD** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy dojazdowej,
- 2) **2KDD, 3KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic w formie układu jednoprzestrzennego z ruchem kołowym i pieszym,
- 3) uszczegółowienie elementów projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

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. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. 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, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, obiekty małej architektury, zieleń urządzona,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) 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) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 8,5m,
- 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 – 1500m²
- 2) minimalna szerokość frontu działki – wg stanu istniejącego,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa letniskowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową i rekreacją, obiekty małej architektury, zieleń urządzona,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 20% w stosunku do powierzchni działki,

- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków letniskowych - do 8m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków letniskowych do 15m,
- 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 – 1800m²
- 2) minimalna szerokość frontu działki – wg stanu istniejącego,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90° lub zachowanie istniejącego,

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1800m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa rekreacji i sportu;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa handlowa i gastronomiczna, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, obiekty małej architektury, zieleń urządzona,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 20% w stosunku do powierzchni działki,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,2,
- 6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 8m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków do 15m,
- 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 – 1400m²
- 2) minimalna szerokość frontu działki – wg stanu istniejącego,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1400m².

§ 13. 1. Teren objęty planem znajduje się poza zasięgiem 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. 64,89m n.p.m.

§ 14. 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

§ 15. Tracą moc ustalenia Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów obejmujący obszar wsi Kępa Polska zatwierdzonego Uchwałą Nr 77/XI/03 Rady Gminy Bodzanów z dnia 30.08.2003r.. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

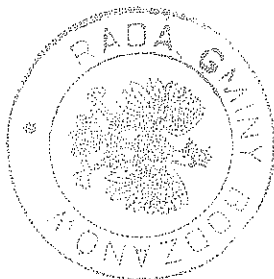
§ 16. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20%

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bodzanów.

§ 18. 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.

Projekt uchwały opracowała
Urbanista Uprawniony
Alicja Pejta-Jaworska



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bodzanów

Janusz Janowski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 312/XLVI/2014.
Rady Gminy Bodzanów
z dnia 30 czerwca 2014.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy Bodzanów obejmujący obszar wsi Kępa Polska - dz. Nr ewid. 261/1-261/9, 264/1-264/9**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	.		NIE WNIESIONO							

Zał. brak

.....

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bodzanów
Janusz Janowski