UCHWAŁA NR 278/XXXII/14
RADY GMINY BULKOWO
z dnia 18.02.2014

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bulkowo

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. 2013 poz. 594), art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647, zm. Dz. U. z 2012r. poz. 951, 1445, z 2013r. poz. 21, 405) oraz Uchwały Nr 49/VII/11 Rady Gminy Bulkowo z dnia 28 czerwca 2011r.,

Rada Gminy Bulkowo stwierdza:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bulkowo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo". W studium obszary objęte planem określone są jako:

- „tereny adaptacji, przekształceń, intensyfikacji istniejącego układu urbanistycznego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej",
- „tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej"

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2

1. **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bulkowo** zwany dalej „planem", obejmujący część obszaru miejscowości Bulkowo zawarty między drogą powiatową Nr 2935W i Nr 3059W (dz. nr ew. 164), drogą gminną nr ew.180 i południową granicą działki nr ew. 166o powierzchni około26 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 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;
10) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
12) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2.Plan nie określa:
- 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 ustaleń 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 ulic.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
2) **przepisach 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) **zasadzie podziału na działki budowlane** - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 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) **obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną lub 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 $10m^2$ stosownie do przepisów szczególnych;
8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
   a. handel detaliczny, gastronomia,
   b. naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
   c. wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,

d. usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
e. usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
f. niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

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

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

§ 5

Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **UMN**;
3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem **RM**;
4) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone symbolem **R**;
5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
6) tereny dróg publicznych w klasach:
   a. poszerzenie ulicy zbiorczej –**KDZ**,
   b. poszerzenie ulicy lokalnej- **KDL**,
   c. ulic dojazdowych – **KDD**.

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej**,** a wysokości budynków na terenach usługowych do 12 m, parametry i gabaryty budowli infrastrukturalnych wg wymogów technologii;
3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych;
4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
5) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulic powiatowych KDZ i gminnych KDL;

6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 4m^2;
7) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL;
8) 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 przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

Ustala się:

1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
   a. przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego;
   b. przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN i R za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych KDZ, KDL;
3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, rowów dla zachowania warunków bioklimatycznych;
5) zagospodarowanie co najmniej 50% powierzchni każdej działki budowlanej na terenach MN zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
7) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze objętym planem dziedzictwo kulturowe reprezentuje:
1) stanowisko archeologiczne wpisane do Krajowej Ewidencji Stanowisk Archeologicznych – Bulkowo Butary (AZP 50-58/23) obejmujące swoim zasięgiem działki o nr 80/3, 80/4, 80/15, 80/17, 80/18, 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 stanowiska archeologicznego obowiązuje:
1) przed przystąpieniem do zabudowy i zagospodarowania lub podziału działek nr ew. 80/3, 80/4, należy w ich obrębie przeprowadzić wyprzedzające archeologiczne badania sondażowo-weryfikacyjne, których wyniki będą podstawą do wydania szczegółowych warunków, na jakich będzie możliwe dopuszczenie ze stanowiska konserwatorskiego do realizacji ziemnych robót budowlanych;
2) wszelkie ziemne roboty budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem działek nr ew. 80/15, 80/17, 80/18 należy prowadzić pod ścisłym nadzorem archeologicznym;

3) na prowadzenie prac archeologicznych wymienionych w pkt. 1) i 2) inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie konserwatorskie w trybie decyzji administracyjnej.

§ 9
Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

1) ulice według kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:
   a. KDZ – zbiorcza – 20m,
   b. KDL lokalne – 15m,
   c. KDD dojazdowe – 10, 12m, 8m, 6m,
2) niewygrodzone części działek przed obiektami usługowymi o charakterze ogólnodostępnym.

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.

4.Na terenach wymienionych w ust.1 pkt. 2) ustala się:

a. dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
b. adaptację i budowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
c. zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu.

§ 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:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
2) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, za zgodą zarządcy drogi;
3) sieć obsługująca zabudowę powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
5) 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 na warunkach zarządcy mediów.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych z ujęcia wodociągu wiejskiego w Bulkowie, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

- zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej – istniejący kolektor sanitarny, w układzie grawitacyjnym z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Bulkowie:

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

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. 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 w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, 20kW w zabudowie usługowej lub wg warunków przyłączenia;
2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy;
3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
4) 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 ZE wnioskodawcy;
5) wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania dla linii napowietrznych 15 kV od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5 m, w strefie tej obowiązuje:
   a. zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
   b. dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
6) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL, KDD.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów:

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.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych:

– gospodarka odpadami technologicznymi i przemysłowymi wg zasad ochrony środowiska i przepisami odrębnymi.

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 budowę systemu 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.

12. Na terenie objętym planem występują stare urządzenia melioracyjne zdjęte z ewidencji:

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 rowów i zbiorników wodnych wolnego od zabudowy kubaturowej.

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

1) **KDZ**–pas terenu na poszerzenie komunikacji kołowej, droga powiatowa Nr 2935W relacji Rogozino – Bulkowo ulica zbiorcza:
   – szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
   – ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
   – obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, dopuszcza się odstępstwa według przepisów odrębnych;
2) **KDL** –pas terenu na poszerzenie komunikacji kołowej, ulica lokalna:
   – szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
   – ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
   – bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
   – rozstaw linii rozgraniczających –12m, 10m, 8m, 6m,
   – ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
   – bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   – dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna);
4) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 13:

1) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa ulicznego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych;
2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic;
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.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi:

– określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowywana i rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m;
2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
   – dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych;
   – dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie;
3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 11

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-11MN** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15,
3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, utrzymanie istniejących dojazdów;
4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane;
7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego;
8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
9) na działkach o szerokości mniejszej niż 18m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki;
10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 przy granicach działki;

11) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3.Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje(do 10m) lub wg stanu istniejącego;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
4) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°-45°, układ kalenic głównych równolegle do ulic zbiorczej i lokalnych (dla nowych budynków)na działkach przyległych do ulic;
5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj.+/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt.2) – 7);
2) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900m^2;
3) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1200m^2;
4) minimalna szerokość frontu działki 22m;
5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej;
6) 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 w liniach rozgraniczających 10 m;
7) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

5.Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900m^2
2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1200m^2.

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem**1-4UMN**, ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
2) funkcję uzupełniającą - obiekty i urządzenia związane z funkcja podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust. 15;
3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
6) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 4);

7) zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 50m od granic cmentarza, dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowej i gospodarczej;
8) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację zabudowy usługowej na odrębnych działkach;
9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 przy granicach działki;
10) dopuszcza się realizacje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
11) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,5;
12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3.Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje (do 10m);
2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 12m;
3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
4) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^o-45^o, układ kalenic głównych równolegle do ulic zbiorczych i lokalnych (dla nowych budynków) na działkach przyległych;
5) szerokość elewacji frontowej budynków do18m;
6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt 2) – 5);
2) minimalna powierzchnia działki o funkcji podstawowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 900m^2, min. powierzchnia działki o funkcji mieszanej 1100 m^2;
3) minimalna szerokość frontu działki 22m;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m;
5) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

5.Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
1) dla podstawowej funkcji podstawowej – 900m^2;
2) dla funkcji mieszanej zabudowy – 1100m^2.

§ 13

1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa,obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i §10 ust. 15,
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, lub przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni siedliska (działki);

5) dopuszcza się budowę domów mieszkalnych w gospodarstwie rolnym oraz budynków usługowych w zakresie obsługi rolnictwa;
6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicach działki;
7) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
8) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej 2 kondygnacje (do 10m);
2) wysokość budynków gospodarczych do 8 m, magazynowych do 10 m, wysokość budowli bez ograniczeń;
3) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: kąt nachylenia połaci 25 - 45^0;układ kalenic głównych (nowych budynków) równolegle do ulic lokalnychna działkach przyległych, lub wg stanu istniejącego;
4) geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 10^0- 45^0.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;
3) drogi wewnętrzne, dojazdy do działek budowlanych o rozstawie linii rozgraniczających - min. 5 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m^2.

§ 14

1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zabudowa usługowa celu publicznego;
2) funkcja uzupełniająca: zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową, obiekty małej architektury, place zabaw.

2.Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i §10 ust. 15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowylub przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni terenu funkcjonalnego;
5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicach działki;
6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
7) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6;
8) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów chronionych akustycznie.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 12m;
2) geometria dachów budynków: kąt nachylenia połaci 20°- 45°.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości; dopuszcza się możliwość podziałów działek na następujących warunkach:
1) minimalna powierzchnia działki usługowej – 900 m^2;
2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22 m;

3) dojazdy do działek budowlanych o rozstawie linii rozgraniczających - min. 5 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 900m^2.

§ 15

1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R** ustala się:
1) funkcję podstawową - tereny otwarte rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
2) funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, zabudowa gospodarcza związana z zabudową zagrodową, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2.Zasady zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym;
3) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
- stosowanie materiałów naturalnych,
- wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
- kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
- zakaz grodzenia;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni siedliska;
7) intensywność zabudowy w granicach min. 0,1-0,3;
8) zakaz zabudowy kubaturowej na terenie 3R;
9) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10 m;
2) wysokość budynków gospodarczych do 8m, wysokość budowli bez ograniczeń;
3) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 25^o – 45^o; geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci10^o – 40^o.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
– zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

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. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17

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

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bulkowo.

§ 19

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 Bulkowo

Waldemar Kajka

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr . . . . . .
Rady Gminy Bulkowo
z dnia . . . . . .

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Bulkowo" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia ww. ulic do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 106 700 zł,wykup następować będzie sukcesywnie – etapowo;
2. budowa i modernizacja (utwardzenie) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 990 750zł;
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 324 540 zł. Realizacja według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt ok. 638 000,-zł.
5. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 114 000,-zł.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji przy założeniu 15 letniego okresu realizacji i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Bulkowo
z dnia .....

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Bulkowo

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 uwzględ-niona	uwaga nie-uwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nie-uwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.			Nie wniesiono uwag							

Załączniki: brak

. . . . . .