DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2023 r.

Poz. 9292

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 2023-08-17 10:31:34

UCHWAŁA NR 369/LVII/23
RADY GMINY BULKOWO

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Włóki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz Uchwały nr 246/XXXIX/2022 Rady Gminy Bulkowo z dnia 28 lutego 2022 r. Rada Gminy Bulkowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Włóki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo oraz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Włóki zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni ok. 67ha w obrębie geodezyjnym Włóki.

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

4. 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) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

10) stawekk procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

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

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;

2) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) **-** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) **–** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;

6) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

7) **zabudowie kubaturowej -** należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;

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. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RZM**;

2) tereny rolnictwa oznaczone symbolem **R**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN;**

4) tereny usług oznaczone symbolem **U;**

5) teren infrastruktury technicznej - wodociągi oznaczony symbolem **IW;**

6) teren lasu oznaczony symbolem **L;**

7) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN;**

8) tereny komunikacji publicznej i poszerzeń dróg w klasach:

a) drogi zbiorczej – **KDZ,**

b) drogi lokalnej – **KDL**,

c) drogi dojazdowej – **KDD**.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;

2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;

5) istniejące obiekty, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;

6) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt;

b) zakaz lokalizacji instalacji do uboju zwierząt,

c) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;

2) maksymalna ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;

3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;

4) czynna ochrona ekosystemów łąkowych na terenie ZN;

5) ograniczenie nawożenia azotowego, w tym gnojowicą do terenów R i wielkości zgodnych z przepisami odrębnymi nie powodujących degradacji gleb;

6) ograniczenie nawożenia azotowego, w tym gnojowicą, na terenach ZN do wielkości 50% dopuszczalnych dawek, nie powodujących degradacji systemów łąkowych,

7) 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;

8) pprzywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;

7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

9) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;

11) 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

1) stanowisko archeologiczne Włóki nr 1 (AZP 49-58/23);

2) stanowisko archeologiczne Włóki nr 3 (AZP 49-58/30).

2. Dla wymienionych w ust. 1 stanowisk archeologicznych i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 150 m od stanowiska:

1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,

2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej**.**

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

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 dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;

2) dopuszcza się sytuowanie 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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;

4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o lokalne (min. średnica przewodów 150mm) i indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej lub szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz ścieków na dostępną oczyszczalnię.

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;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linia napowietrzna średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn - 0,4 kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych z możliwością do wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) w strefach ochronnych (pasy technologiczne) linii napowietrznych 15 kV w odległości 7m od osi linii w każdą stronę obowiązuje:

   a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed odziaływaniem pola elektromagnetycznego,

   b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

   c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w 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.

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

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;

3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;

4) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

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

11. Zaopatrzenie w gaz:

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

12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne – rowy melioracyjne i zdrenowane grunty - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;

3) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

4) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.

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

1) **1KDZ** - tereny komunikacji publicznej – drogi zbiorczej, drogi powiatowej Nr 2925W:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji publicznej - drogi lokalnej i poszerzenia dróg gminnych:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **1KDD, 2KDD** - tereny komunikacji publicznej, drogi dojazdowej:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.

1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ**, **KDL**;

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

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

2. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego i terenów lasu L) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi i granicy użytku leśnego o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i przeciwpożarowego.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;

- na terenach usługowych - 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,

4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

a) 1 miejsce na terenie U;

b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, rzemieślniczych, obsługi rolnictwa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,5;

5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;

8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;

9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;

11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m;

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 6 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;

5) geometria dachów budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 20-45^{o};

6) geometria dachów budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5-45^{o}.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 22m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90^{o}.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2.**

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM-9RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, usług podstawowych w zakresie nie naruszającym przepisów dot. ochrony gruntów rolnych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

4. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,5;

5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;

7) dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu obsługi rolnictwa na wyodrębnionej działce;

8) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w zakresie usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;

9) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;

10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;

11) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

12) ograniczenie lokalizacji nowych przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt do ilości 10DJP;

13) zakaz lokalizacji instalacji do uboju zwierząt;

14) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

5. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich do 8 m;

3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12m;

4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;

6) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45^{o};

7) dachy budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45^{o}.

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m^{2}.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług kultury i bezpieczeństwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust. 15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,2 - 0,9;

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

6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;

9) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;

10) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie akustycznej.

4. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 12 m;

2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20 - 45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^{2};

2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90^{o} lub zachowanie istniejącego kąta.

6. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m^{2}.**

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R-6R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem, instalacje fotowoltaiczne.

2. **Zasady zagospodarowania:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;

3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;

4) zakaz realizacji budynków gospodarczych służących produkcji rolniczej (w tym inwentarskich);

5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (z budynkiem mieszkalnym) związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Bulkowo, na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu;

6) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach 3R;

7) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:

a) stosowanie materiałów naturalnych,

b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,

c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;

8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,3;

10) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

11) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;

12) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

13) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 1000kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz, N;

14) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej; w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej zachowanie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

15) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

16) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. **Zasady kształtowania zabudowy**:

1) maksymalna wysokość obiektów do 9 m;

2) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 10 – 45^{o}.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 IW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - wodociągi, urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;

6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie akustycznej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków - do 7 m;

2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych i budowli - do 13 m;

3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 10 - 40^{o}.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi**.**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1L-5L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawową - tereny lasu;

2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;

2) zakaz zabudowy kubaturowej;

3) utrzymanie istniejących rowów i cieków;

4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

5) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;

6) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rolnictwa, tereny rekreacji.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;

2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;

3) zakaz zabudowy kubaturowej;

4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

5) ograniczenie nawożenia azotowego;

6) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

7) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;

8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;

9) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;

10) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;

11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;

12) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

13) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

14) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych;

15) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów do 3m.

§ 17. 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. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości :

1) dla terenów MN 15 %;

2) dla pozostałych terenów 0%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bulkowo.

§ 20. 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

Andrzej Bogdan Krokowski

GMINA BULKOWO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości WŁÓKI

SKALA 1:2 000 **Rysunek planu**

Załącznik nr 1 do uchwały nr ...369.../...LVII.../23
Rady Gminy Bulkowo z dnia ..29 czerwca.. 2023 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo

Granica obszaru objętego planem

TERENY ADAPTACJI, PRZEKSZTAŁCEŃ, PORZĄDKOWANIA I INTENSYFIKACJI ISTNIEJĄCEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWO USŁUGOWEJ

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE I WARSTWY ARCHEOLOGICZNE

WODY

ISTNIEJĄCE STACJE WODOCIĄGOWE

TRWAŁE UŻYTKI ZIELONE

OZNACZENIA:

- Granica obszaru objętego ustaleniami planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U Teren usług
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- IW Teren infrastrukury technicznej - wodociągi
- R Tereny rolnictwa
- L Teren lasu
- ZN Teren zieleni naturalnej
- KDD Teren komunikacji publicznej - drogi dojazdowej
- KDL Teren komunikacji publicznej - drogi lokalnej
- KDZ Teren komunikacji publicznej - drogi zbiorczej
- 20 Zwymiarowane odległości

INFORMACJE:

- Stanowiska archeologiczne
- Istniejąca linia elektroenergetyczna SN
- Granica strefy ochronnej od istniejącej linii eletroenergetycznej SN
- Stacja elektroenergetyczna SN/nn
- Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- Granica obrębu geodezyjnego

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości WŁÓKI	
BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE mgr inż. ALICJA PEJTA JAWORSKA Opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska	
09-400 PŁOCK; ul. Kazimierza Wielkiego 37/93; kom. 504 766 500; e-mail.: apjaworska@wp.pl	
GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska, upr.urb. nr 1500	
DATA: Maj 2023 r.	SKALA: 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 369/LVII/23

Rady Gminy Bulkowo

z dnia 29 czerwca 2023 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części miejscowości Włóki

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 Gminy Bulkowo w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bulkowo Załącznik do Uchwały nr 369/LVII/2023 z dnia 29.06.2023r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 369/LVII/23

Rady Gminy Bulkowo

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Włóki" 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: lokalnych KDL, dojazdowych KDD oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 68.300,-zł.

2. modernizacja dróg (dotyczy drogi lokalnej 1KDL) – koszt kształtuje się na poziomie ok. 107.370 000,-zł.

3. budowa sieci wodociągowej - nie przewiduje się kosztów związanych z budową sieci – tereny posiadają dostęp do istniejących systemów**.**

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2039 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.