



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 lutego 2024 r.

Poz. 2424

### UCHWAŁA NR 411/LXIV/23 RADY GMINY BULKOWO

z dnia 28 grudnia 2023 r.

#### w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Chlebowo

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 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały nr 245/XXXIX/2022 Rady Gminy Bulkowo z dnia 28 lutego 2022 r. Rada Gminy Bulkowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Chlebowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo oraz uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 2. 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Chlebowo zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni ok. 30ha w obrębie geodezyjnym Chlebowo.

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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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 planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub 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;
- 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) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 5) tereny komunikacji publicznej i poszerzeń dróg w klasach:
  - a) drogi dojazdowej – **KDD.Rozdział II**

### **Ogólne ustalenia Planu**

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością 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,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w strefie odległości 150m od cmentarza;
  - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowań mieszkalnych i innych związanych z żywnością w strefie do 150m od cmentarza na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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 oraz biogazowni,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;
- 2) 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;
- 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) przywrócenie 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 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 i indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej (min. średnica przewodów 100mm) lub szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz ścieków na 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 łączowo – 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 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 strefie ochronnej (pas technologiczny) linii napowietrznej 15 kV w odległości 7 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
  - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) w przypadku przebudowy sieci na kablową 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 łączy telefoniczne z dostępnymi 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 innymi niż komunalne 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) **KDD** - tereny komunikacji publicznej, drogijazdowej:

- 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;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie 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 granicy użytku leśnego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi i lasu o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i pożarowego.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowe na mieszkanie;
- na terenach usługowych - 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,

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

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

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

§ 9. **1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 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 § 8 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 3m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;
- 5) geometria dachów budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 20-45°;
- 6) geometria dachów budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5-45°.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.**

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM** 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.

### **3. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 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, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 7) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w zakresie usług podstawowych z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 8) dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) ograniczenie realizacji nowych przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt do obsady 10DJP;
- 12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

#### **4. 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 12 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów pozostałych do 4 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45°;
- 7) dachy budynków pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

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

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 m<sup>2</sup>.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budynki gospodarcze, budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem.

#### **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) ograniczenie lokalizacji budynków gospodarczych służących produkcji rolniczej (w tym inwentarskich) do obsady 1DJP;
- 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) 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;



- 7) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,3;
- 9) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 10) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 11) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
- 12) ograniczenie sytuowania urządzeń i obiektów odnawialnych źródeł energii z zakresu fotowoltaiki do mocy nie większej niż 0,5MW związanych funkcjonalnie z gospodarstwem rolnym i zlokalizowanych na gruntach rolnych nie podlegających ochronie;
- 13) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej; przy realizacji zabudowy zagrodowej zachowanie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 14) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) dopuszcza się zalesianie gruntów.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 9 m;
- 2) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 5 – 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rolnictwa, tereny rekreacji.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania 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 do wielkości 50% dopuszczalnych dawek, nie powodujących degradacji systemów łąkowych;
- 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;
  - a) wysokość obiektów do 3m.

### § 13. 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 IV**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

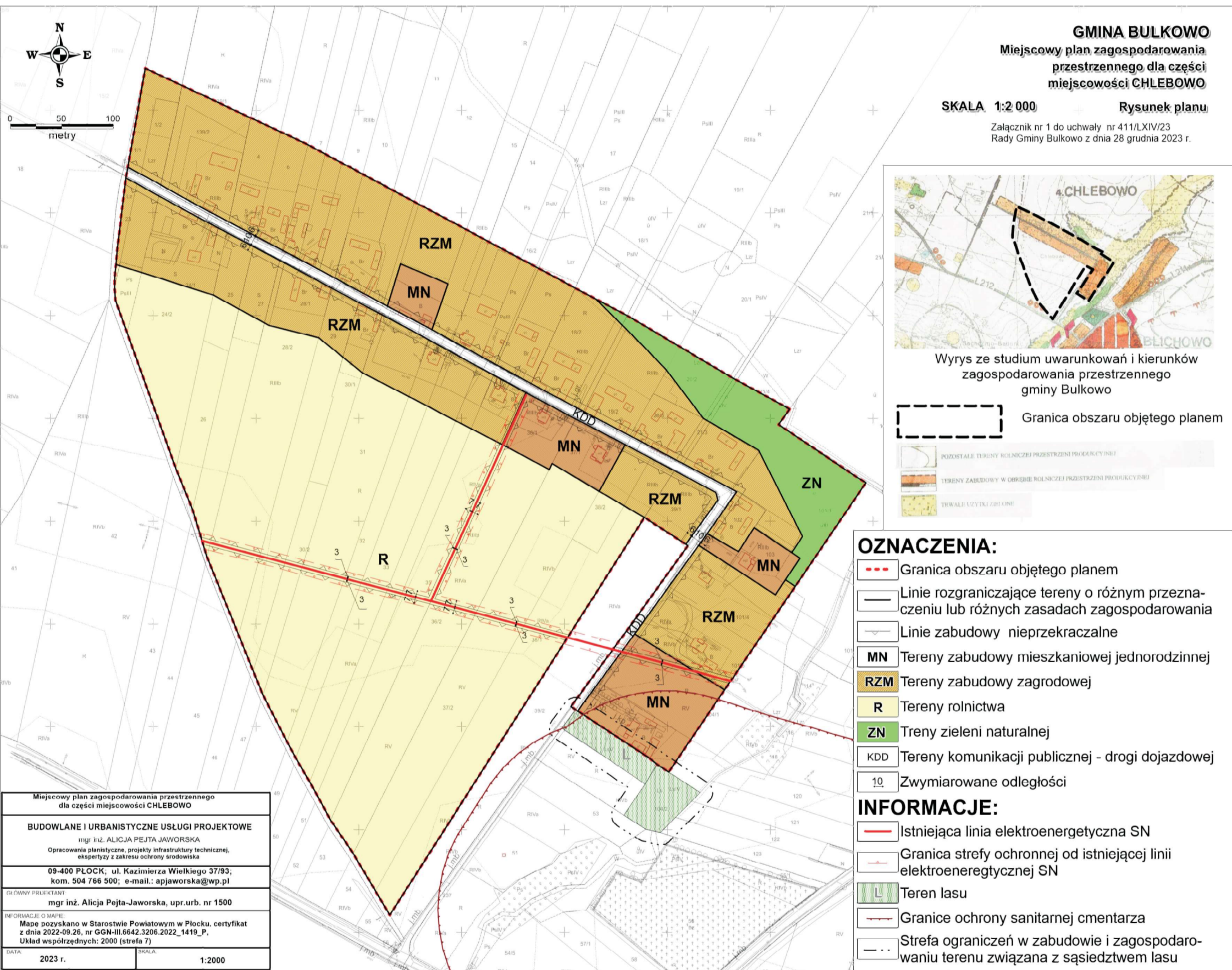
- 1) dla terenów MN 15%;
- 2) dla pozostałych terenów 0%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bulkowo.

§ 16.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

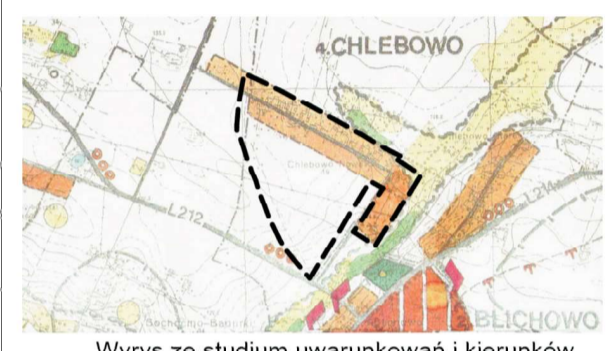
Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Bogdan Krokowski**



**GMINA BULKOWO**  
**Miejscowy plan zagospodarowania**  
**przestrzennego dla części**  
**miejscowości CHLEBOWO**

**SKALA 1:2 000** **Rysunek planu**  
 Załącznik nr 1 do uchwały nr 411/LXIV/23  
 Rady Gminy Bulkowo z dnia 28 grudnia 2023 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo

**Granica obszaru objętego planem**

POZOSTAŁE TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ  
 TERENY ZABUDOWY W OBRĘBIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ  
 TERENY W UŻYTKU ZIELONYM

- OZNACZENIA:**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Linie zabudowy nieprzekraczalnej
  - MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - RZM** Tereny zabudowy zagrodowej
  - R** Tereny rolnictwa
  - ZN** Tereny zieleni naturalnej
  - KDD** Tereny komunikacji publicznej - drogi dojazdowej
  - 10** Zwymiarowane odległości
- INFORMACJE:**
- Istniejąca linia elektroenergetyczna SN
  - Granica strefy ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej SN
  - Teren lasu
  - Granice ochrony sanitarnej cmentarza
  - Strefa ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związana z sąsiedztwem lasu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości CHLEBOWO	
<b>BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE</b> 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	
INFORMACJE O MAPIE Mapę pozyskano w Starostwie Powiatowym w Płocku, certyfikat z dnia 2022-09-26, nr GGN-III.6642.3206.2022_1419_P, Układ współrzędnych: 2000 (strefa 7)	
DATA	SKALA
2023 r.	1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 411/LXIV/23

Rady Gminy Bulkowo

z dnia 28 grudnia 2023 r.

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

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
			NIE WNIESIONO							

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 411/LXIV/23

Rady Gminy Bulkowo

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Chlebowo” 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: 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. 32 250,-zł.

2. 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 2033 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.