*projekt*

Uchwała Nr . . . . . . . . . . .

rady Gminy Brudzeń DuŻy

z dnia . . . . . . . . . . . . .

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla działki Nr ewid. 98/4 w miejscowości Bądkowo Kościelne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXII/146/20 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 28.10.2020 r.,

Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 98/4 w miejscowości Bądkowo Kościelne nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 98/4 w miejscowości Bądkowo Kościelne zwany dalej „planem”.

1. Zakres planu obejmuje obszar działki Nr ewid. 98/4 o powierzchni 0,4253 ha położonej w obrębie geodezyjnym Bądkowo Kościelne.
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:
4. rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
5. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
6. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;
4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
6. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
8. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
9. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
10. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
11. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.
4. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
5. granice obszaru objętego ustaleniami planu;
6. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
7. nieprzekraczalne linie zabudowy;
8. przeznaczenie terenu określone symbolem literowym.

**§ 3.** 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 funkcję inną 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 teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
7. usługi podstawowe - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
8. handel detaliczny, gastronomia,
9. naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
10. wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
11. usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
12. usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
13. niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
14. 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.

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

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
2. teren drogi wewnętrznej oznaczone symbolem KDW.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1. kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
2. nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji;
3. zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
2. przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego;
3. 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;
4. ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych jako zieleni towarzyszącej zabudowie oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
5. zagospodarowanie, wg określonego wskaźnika, powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
6. zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
7. zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

* + - 1. Ochronie konserwatorskiej podlega zabytek archeologiczny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Brudzeń Duży:

1. stanowisko archeologiczne Bądkowo Kościelne nr 4 (AZP 47-52/24).
2. Dla wymienionego w ust. 1 pkt 1 stanowiska archeologicznego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w odległości 150m od stanowiska.
3. W granicach stanowiska i strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust. 2 obowiązuje:
4. przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;
5. nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
6. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 8. 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:
3. 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;
4. 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;
5. urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
6. z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
7. dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania.
8. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnychuzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
9. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Brudzeń Duży poprzez budowę sieci rozbiorczej o min. średnicy 90mm.
10. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Bądkowie Kościelnym;

1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej 110 mm;

2) dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników na ścieki.

1. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych 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.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
2. przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
3. 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, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
4. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
5. rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
6. ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

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

1. selektywna zbiórka odpadów komunalnych 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.

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

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

1. w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
2. dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. Teren objęty planem nie figuruje w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;

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

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

1) **KDW** – tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne,

* szerokość w liniach rozgraniczających - wg oznaczenia na rysunku planu, ulica jednoprzestrzenna,
* bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

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

1. odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).

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

**16**. Ustala się następujące zasady parkowania:

1. obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:

* dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na lokal;

1. potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
2. nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi w postaci budynków garażowych lub garażowo - gospodarczych, wiat i altan;
2. przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;
2. obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3. zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
4. intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,4;
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. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego;
8. dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35 m2 bezpośrednio przy granicy działki;
9. 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 garażowych i gospodarczych, wiat i altan do 6 m;
3. szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;
4. geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45o;
5. geometria dachów pozostałych budynków i obiektów – kąt nachyleniu połaci 10-45o.

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

1. minimalna powierzchnia działki – 900 m2;
2. minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90o lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m2.

**§ 10. 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

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

**§ 12.** Wobszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Bądkowo Kościelne, zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/69/19 Rady Gminy w Brudzeniu Dużym z dnia 12.09.2019 r.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzeń Duży.

**§ 14.1**. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.