

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY
z dnia

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów części działki Nr ewid. 390 w miejscowości Siecień**

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 2021 r., poz. 1372 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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/174/20 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 29 grudnia 2020r.,

Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części działki Nr ewid. 390 w miejscowości Siecień nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części działki Nr ewid. 390 w miejscowości Siecień zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje część obszaru działki ewidencyjnej Nr 390 o powierzchni ok. 0,35 ha położonej w obrębie geodezyjnym Siecień.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
4. 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;
 - 4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej - Zał. Nr 4.

§ 2.1. 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych t.j. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice 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.
- § 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) **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) teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczony symbolem **US**;
 - 2) tereny drogi publicznej dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

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 obiektów do 1 kondygnacji;
 - 2) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) 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.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego - zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnoszą się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

- 1) ochrona zieleni wiejskiej: zakrzewień i zadrzewień śródpolnych oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień,
 - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
 - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego;
 - 2) 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;
 - 3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień jako zieleni towarzyszącej zabudowie oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
 - 4) 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;
 - 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
 - 6) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDD**
 - 2) teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczony symbolem **US**.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie:

- 1) budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych,
 - 2) obiektów komunikacji związanych z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki).
3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 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:
 - 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 o powierzchni niezbędnej do ich funkcjonowania.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi poprzez budowę sieci rozbiorecznej o min. średnicy 90mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Siecieniu;
 - 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej 110 mm.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie zamkniętej kanalizacji. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) 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;
 - 2) 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;

8. 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;
 - 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 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.
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) **1KDD, 2KDD** – tereny komunikacji kołowej, drogi publiczne w klasie drogi dojazdowej,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wg oznaczenia na rysunku planu, ulice jednoprzestrzenne,
 - b) 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) lub w systemie kanalizacji zamkniętej.
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 usługowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
 - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się 1 miejsce na terenie US.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

- 1) funkcję podstawową - tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku związane z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) funkcję uzupełniającą – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty małej gastronomii, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu pieszego (m.in. ścieżki) oraz obiekty architektury ogrodowej służące rekreacji codziennej, utrzymaniu porządku i komunikacji społecznej, zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych,;
- 6) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 6m;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m².

§ 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. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Siecień i Murzynowo zatwierdzonego Uchwałą nr IV/27/07 Rady Gminy w Brudzeniu Dużym z dnia 08 marca 2007r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 120 poz. 3102).
- § 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.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

