UCHWAŁA NR ……r.
RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY
z dnia …… r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Siecień i Murzynowo .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r., poz. 538) oraz Uchwały Nr XIV/90/25 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 30 czerwca 2025 r., Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza :

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Siecień i Murzynowo, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży oraz ustala , co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Siecień i Murzynowo , zwany dalej „planem”.
2. Zakres planu obejmuje część działki nr ewid. 23, o powierzchni około 0,75 ha w obrębie geodezyjnym Murzynowo.
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.

§ 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 wskaźników zagospodarowania terenu;
4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad 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) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

9) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
5) granic terenów zamkniętych, ich stref ochronnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

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;
6. usługach podstawowych - 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) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
   d) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
   e) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

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, a w szczególności powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM.

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 cech zabudowy regionalnej, elewacja w kolorach jasnych R240, dachy w kolorze czerwonym R242;
   4) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;

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. Teren objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego w granicach jego otuliny, w której obowiązuje ochrona walorów przyrodniczych. Na terenie objętym planem ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, odnosząc się do przepisów odrębnych .

Obowiązuje:
   1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
   2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych;
   3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w szczególności form geomorfologicznych (ozów);
   4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
   5) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt np. poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń;
   6) w obszarze zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych - nr 1944 wszelka nowa zabudowa, rozbudowa, przebudowa oraz prace ziemne mogą być realizowane wyłącznie na podstawie pozytywnej opinii geotechnicznej potwierdzającej

stateczność zbocza oraz z zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń konstrukcyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i sztuką budowlaną.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:
   1) przestrzeganie zaleceń Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego (Krajobraz Identyfikowany o kodzie : 14-315.16 – 008).
   2) dla terenów położonych w granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego, określonych w Uchwale Nr 40/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3774), ustala się konieczność stosowania ograniczeń wynikających z ww. uchwały oraz przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu, co jest uwzględnione w ustaleniach szczegółowych planu (Rozdział 3);
   3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;
   4) maksymalna ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych i przydrożnych;
   5) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
   6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
   7) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
   8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
   9) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
   10) 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;
   11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
   12) 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) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej 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 wodociąg wiejski poprzez budowę przyłączy.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o indywidualne systemy kanalizacji sanitarnej lub bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne i okresowy wywóz ścieków na oczyszczalnię.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w sposób zapewniający retencję. 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 nie istnieje infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna: niskiego napięcia nn - 0,4 kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
   1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej ;
   2) 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;
   3) 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;
   4) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczna podlegają przepisom odrębnym;

5) przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych zapewnić odległości od osi linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność 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.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
11. Zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne: 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) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych.
   2) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni niezbędnej dla potrzeb lokalizacji dróg wewnętrznych i dojazdów .
   3) na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 562 ustala się:
   a) nakaz stosowania rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne tj.: odpowiednie ukształtowanie elewacji, rozplanowanie funkcji pomieszczeń właściwe dla danego typu zabudowy, w razie potrzeby zastosować stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz ściany kurtynowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) nakaz zapewnienia ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia dla obiektów usługowych o różnych wymaganiach akustycznych, wynikających z przepisów odrębnych.
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie projektowanym do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:
   - dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
   - dla terenów usługowych - 2 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej budynków;
2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
3) miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wyznacza się.

Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. **Dla terenu oznaczonego 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, rekreacji, 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.14;
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) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, w granicach 0,3 – 0,4;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35;
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) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
8) ograniczenie realizacji budynków inwentarskich do obsady 1DJP;
9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
11) Ochrona kompozycji krajobrazowej i walorów widokowych wynikająca z położenia terenu w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego", co wiąże się z zakazem lokalizowania zabudowy w punktach dominujących nad wierzchowinami form geomorfologicznych, oraz zakazem wprowadzania wysokiej, nieprzeziernej zieleni izolacyjnej w sposób zamykający widoki na otwartą przestrzeń.
12) W obszarze zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych- nr 1944, wszelka nowa zabudowa, rozbudowa i przebudowa oraz prace ziemne mogą być realizowane wyłącznie na podstawie pozytywnej opinii geotechnicznej potwierdzającej stateczność zbocza oraz z zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń konstrukcyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i sztuką budowlaną.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9,0 m (wysokość kalenicy);
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
5) dachy budynków mieszkalnych częściowo płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci 30°- 45°;
6) dachy pozostałych budynków dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°;
7) dopuszcza się płaskie dachy nad lukarnami, zadaszeniami tarasów, wejść do budynków i tym podobnymi elementami detalu architektonicznego ;
8) kolorystyka elewacji i pokrycia dachowego zgodna z ustaleniami § 6. ust. 1. pkt 3 niniejszej Uchwały.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: dla funkcji zabudowy usługowej – 2000 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. Zakaz zagospodarowania w postaci tymczasowych obiektów.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości : dla terenów RZM 30 %.

§ 12. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Siecień i Murzynowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/198/09 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 14 października 2009r.

§ 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.