

PROJEKT

UCHWAŁY NR RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY z dnia r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki Nr ewid. 1/11 w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz

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 2025 r., poz.1153 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz.1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VIII/51/24 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 29 listopada 2024 r.,

Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki Nr ewid. 1/11 w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży.

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki Nr ewid. 1/11 w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar działki Nr ewid. 1/14 i część działki Nr ewid. 1/13 o powierzchni łącznie około 1,8 ha w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz.

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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – zał. Nr 2;
- 3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – 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) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 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. Ileć 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) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 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. o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska.

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

- 1) teren oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem **IKO**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem **RN**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji naziemnych;
- 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;
- 4) 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 dla poszczególnych terenów 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 granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego oraz otuliny rezerwatu przyrody „Sikórz”, ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji stanowiących realizację celu publicznego;

- 2) ochrona zadrzewień śródpolnych;
 - 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
 - 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 5) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.
2. Na terenach objętych Planem ustala się następujące zasady realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju i wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
 - 4) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko;
 - 7) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
 - 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
3. Teren usytuowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-315.16-048, dla zachowania wartości krajobrazu rekomenduje się m.in.:
- 1) prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obszarów podlegających ochronie;
 - 2) realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
 - 3) kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
 - 4) przeciwdziałanie dysharmonii krajobrazu;
 - 5) zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami.

§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) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - 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, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny poprzez rozbudowę sieci rozbiorczej według następujących zasad:
 - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej Ø90mm;
 - 2) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 150mm, z odprowadzeniem ścieków na dostępną oczyszczalnię ścieków;
 - 1) oczyszczone ścieki odprowadzane do odbiornika mają spełniać przepisy ustawy z dnia 20 lipca

2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz.1087 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1311);

- 2) odprowadzenie i zagospodarowanie oczyszczonych ścieków komunalnych do rowu meandrującego zlokalizowanego w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, w granicach Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego, zakaz odprowadzania ścieków oczyszczonych na teren rezerwatu Sikórz.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;
 - 2) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy);
 - 3) dopuszcza się budowę zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) stacje transformatorowe SN/nN lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, dopuszcza się wydzielanie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu;
 - 3) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę, remont i utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej lokalizacji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej z uwzględnieniem obostrzeń wynikających z jej istnienia;
 - 5) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 6) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.
8. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci i telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej w sposób określony przez przepisy odrębne;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
 - 3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:
 - 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) gospodarka odpadami przemysłowymi wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobieganie powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:
 - 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.
- 12.** Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - c) dopuszcza się realizację drogi w formie układu jednoprzestrzennego
- 13.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14.** Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów infrastruktury - 5 miejsc parkingowych;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
 - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 1 miejsce na terenach **IKO**.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IKO** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – tereny infrastruktury – oczyszczalnia ścieków (urządzenia i obiekty gospodarki ściekowej);
- 2) funkcję uzupełniającą – zieleni urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej poprzez drogę wewnętrzną;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ograniczonych do zakresu gospodarki ściekowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 8 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów technologicznych - do 12 m;
- 3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 5-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń melioracji wodnych;
- 2) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych;

6) dopuszcza się zalesianie gruntów.

§ 11. 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

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

§ 13. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sikórz zatwierdzonego Uchwałą nr IV/25/07 Rady Gminy w Brudzeniu Dużym z dnia 08 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2007 r., Nr 120, poz.3102) w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzeń Duży.

§ 15. 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.

