

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY**

z dnia 13 sierpnia 2026 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 2026 r., poz.662 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 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 jest zgodny z ustaleniami Planu Ogólnego Gminy Brudzeń Duży przyjętym uchwałą Nr XXV/170/26 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 26.06.2026r.

**Rozdział 1.
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 1/13 o powierzchni łącznie około 1,8 ha w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz, powstałych z podziału działki o nr ewid. 1/11.

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. 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) **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, obowiązują 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 $\varnothing 90\text{mm}$;
- 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 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025r., poz.960 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 wydzielenie 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 włącza 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. zapobiegać 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 terenie **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 – zieleń 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) nadziemna 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 30%.

§ 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.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr

RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY

z dnia 2026 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki Nr ewid. 1/11 w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz jest zgodny z Planem Ogólnym Gminy Brudzeń Duży:

a) przeznaczenie terenu mieści się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren. Teren objęty planem położony jest w strefie SI (strefa infrastrukturalna) i strefie SO (strefa otwarta),

b) sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dla strefy SI określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%,

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, dla strefy SI nie określono maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, W trakcie prowadzenia procedury sporządzania niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano czynności geodezyjnych polegających na podziale geodezyjnym działki nr ewid. 1/11 w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz, w wyniku, którego powstały działki o nr. ewidencyjnych 1/14 i 1/13. Zakres przestrzenny opracowania nie uległ zmianie i obecnie obejmuje obszar działki Nr ewid. 1/14 i część działki 1/13 o powierzchni łącznie około 1,8 ha w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Brudzeń Duży dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji obiektów infrastruktury związanych z gospodarką ściekową służy uporządkowaniu gospodarki ściekowej we wsi Sikórz, ustalone gabaryty zabudowy nie zakłócą ładu przestrzennego,

2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem w otulinie parku krajobrazowego,

3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi, ekologiczne źródła ciepła. Występujące w obszarze planu grunty rolne RV, RIVa nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, grunty RIIIa uzyskały zgodę Ministra na cele nierolnicze. Intensywność zabudowy i wielkość działek budowlanych określono biorąc pod uwagę standardy określone w Studium i planie ochrony Parku, określono ochronę istniejącej zieleni i kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie zgodnie z siedliskami,

4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – nie występują obiekty o walorach kulturowych,

5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono uporządkowaną gospodarkę ściekową w oparciu o zbiorczy system kanalizacji i oczyszczanie biologiczne ścieków,

6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia terenu i realizacja oczyszczalni uatrakcyjni przestrzeń wsi dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, co wiąże się ze wzrostem cen nieruchomości,

7. prawo własności – Gmina przeprowadziła procedurę pozyskania gruntów dla realizacji celów publicznych,

8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,

9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej we wsi,

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa jest realizacją obiektów i systemów infrastruktury technicznej (sieć kanalizacyjna) dla potrzeb mieszkańców,

11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w postaci wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag oraz dyżuru projektanta, spotkania otwartego po godzinach pracy,

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – planowana zabudowa zaopatrywana będzie w wodę poprzez rozbudowę sieci wodociągowej, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej. Określając zasady zagospodarowania terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (porządkowanie gospodarki ściekowej). Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych z zachowaniem odległości od zwartej struktury jednostki osadniczej ze względu na możliwość wystąpienia uciążliwości zapachowych,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej znajdującej się w odległości ok. 1m od terenu objętego planem,
- planowana zabudowa nie generuje konieczności zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- nową zabudowę zlokalizowano poza istniejącą strukturą jednostki osadniczej ze względu na jej funkcję – obsługa w zakresie gospodarki ściekowej, zapewniono dostęp do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej. Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr VIII/51/24 z dnia 29 listopada 2024. Określone zasady zagospodarowania będą miały wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków, powyższe zostało przedstawione w załączniku nr 2 do Uchwały. Niniejsza uchwała jest poprawioną wersją uchwały Nr XVIII/121/25 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 25 listopada 2025r. stosownie do Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego WP-I.4131.268.2025 z dnia 29.12.2025r, stwierdzającego nieważność w/w uchwały oraz Uchwały Nr XX/139/26 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 16 marca 2026 r. stosownie do rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego WP-I.4131.93.2026 z dnia 21.04.2026r., stwierdzającego nieważność w/w uchwały.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY
z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działki Nr ewid. 1/11 w obrębie geodezyjnym PGR Sikórz” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. budowa oczyszczalni ścieków – koszt inwestycji 14.630.000,00 zł
2. budowa i urządzenie drogi KR – koszt 500.000,00 zł.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 300.000,00 zł.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej - koszt kształtuje się na poziomie ok 750.000,00zł.

Powyższe zadania zostały przewidziane do realizacji w okresie 5 lat i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowania i pozyskania środków pieniężnych.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY
z dnia 2026 r.

Załącznik nr 3.gml

Dane przestrzenne

Rada Gminy Brudzeń Duży na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.