



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 lipca 2013 r.

Poz. 7547

UCHWAŁA Nr XXIX/216/13 RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY

z dnia 20 czerwca 2013 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Brudzeń Duży

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 2013r. poz. 594), art. 20 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. Poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr IX/64/11 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 30 sierpnia 2011r., Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Brudzeń Duży nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży. W studium obszar objęty planem określony jest w ramach strefy potencjalnego rozwoju urbanizacji jako „tereny wielofunkcyjne związane z mieszkalnictwem”, oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Brudzeń Duży zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar działek Nr ewid. 68/9, 77, 75/2, 75/3, 66, 65, 83, 82/1, 86/2, 86/3, 87, 85/1, 84/1, 89, 139/1, 109/1, 108/2, 100/4, 101, 93/3, 61, 94/2, 94/3, 95, 97, 98, 64, 102/1, 115/7, 41/3, 39/1, 80, 78/1 położonych w obrębie Brudzeń Duży.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 3
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 4,

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub
- 2) różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak obiektów o walorach kulturowych.

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

- 1) granice obszarów objętych ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - granice otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego
- 6) klasy techniczne dróg i ulic.
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) liniach podziału na działki budowlane (proponowane linie wewnętrznych podziałów)-rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 m.
- 5) przeznaczeniu podstawowym - 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,
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych,
- 8) usługi podstawowe - 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) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,

- e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- 9) 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.,
 - 10) maksymalnej wysokości zabudowy - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - 11) intensywności zabudowy - wskaźnik (udział) powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) liniach podziału na działki budowlane (proponowane linie wewnętrznych podziałów)-rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 m.
- 5) przeznaczeniu podstawowym - 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,
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych,
- 8) usługi podstawowe - 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) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- 9) 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.,
- 10) maksymalnej wysokości zabudowy - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 11) intensywności zabudowy - wskaźnik (udział) powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem MNU,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem RM,
- 4) tereny (rolne) otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone symbolem R,
- 5) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem Ws,
- 6) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulic lokalnych i poszerzenie ulic lokalnej - KDL
 - b) ulic dojazdowych i poszerzenia ulic dojazdowych – KDD
- 7) tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne - KPj.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji,
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 6m²
- 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDL,
- 7) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. W obszarze objętym planem działka Nr ewid. 139/1 w Brudzeniu Dużym usytuowana jest w granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego.

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) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,

- 5) zagospodarowanie co najmniej 40-70% (stosownie do funkcji) 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 cieków, rowów melioracyjnych i oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 7) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych formą ochrony przyrody (otulina), na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
 - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - zachowanie rzeźby terenu,
 - sytuowanie obiektów budowlanych w odległości 10m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6m.
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

- 1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:

- a) ulice lokalne i pasy terenu na poszerzenie ulic KDL (lokalnych),
- b) ulice dojazdowe i pasy terenu na poszerzenie ulic KDD (dojazdowych),

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9. 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:

- a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
- b) 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, za zgodą zarządcy drogi,
- c) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
- d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- e) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

4. 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 w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

- a) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności, spraw przeciwpożarowych i obronnych,

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Brudzeniu Dużym,

- a) dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników na ścieki,

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych 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

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – min. 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub według warunków przyłączenia,
- b) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic,
- c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki (3m x 2m), zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,
- d) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez PE wnioskodawcy,
- e) powiązania sieci elektroenergetycznej z istniejącą infrastrukturą energetyczną realizować na podstawie odrębnych projektów technicznych w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Przedsiębiorstwo Energetyczne,
- f) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązują:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
- g) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDL, KDD.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie w 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,
- 3) na terenach MN w granicach otuliny Parku dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
- 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 i źródeł 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. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie – Oddział w Płocku

- 1) na terenie objętym planem występują urządzenia melioracyjne, przebudowę sieci drenarskiej wykonać w oparciu o projekt techniczny przebudowy urządzeń melioracyjnych – należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne na przebudowę lub likwidację sieci drenarskiej;
- 2) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z bezwzględnym zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,
- 3) 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:

- a) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne i poszerzenie ulic:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 12 - 15m (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów odrębnych,
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- b) 1-13KDD - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - rozstaw linii rozgraniczających – 10m, docelowe linie rozgraniczające ulic w odległości 5m od osi drogi lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,
- c) 1-6KPj– tereny komunikacji, ciągi pieszo-jezdnie,
 - rozstaw linii rozgraniczających - 8m z poszerzeniem w miejscach zawrotek, ulice jednoprzestrzenne,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.
- d) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 14.

- a) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDL, KDD,
- b) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
- c) 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 zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

- a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic lokalnych,
- b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie
- c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 17b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-22MN, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej na terenach 3-5MN oraz 60% na pozostałych terenach,
 - d) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5,
 - e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
 - g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
 - h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - i) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
 - j) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 4),
 - k) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje do 9m;
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m, a na terenach w otulinie Parku do 5m
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45o, układ kalenic głównych równoległe do ulic lokalnych na wydzielonych działkach przyległych do tych ulic,
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

- 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200m² na terenach 3-5MN i 1000m² na pozostałych terenach,
 - minimalna szerokość frontu działki 25m,
 - dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90o lub zachowanie istniejącego kąta.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200m² na terenie 3-5MN i 1000m² na pozostałych terenach.

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-10MNU ustala się:

- funkcję podstawową – zabudowa (mieszkaniowo-usługowa) mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa z zakresu usług rzemieślniczych, turystyki i rekreacji oraz obiekty składowe i magazynowe związane z funkcją podstawową,
- zasady zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,
 - obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7,
 - ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, jako obiekty wolnostojące lub może być realizowana na wydodrębnionej działce,
 - wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
 - zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,
 - zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 4),
 - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9m, usługowych do 10m,;
 - maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych do 7m,
 - szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45o, układ kalenic głównych równoległe do ulic lokalnych na działkach przyległych,
 - formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m², dla zabudowy usługowej 1200m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 25m,

- c) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90o lub zachowanie istniejącego kąta.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m², dla zabudowy usługowej 1200m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa w zakresie usług podstawowych oraz turystycznych i rekreacyjnych,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2. obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
 - 3. zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki,
 - 4. intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,5,
 - 5. ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 6. wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
 - 7. dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 9m;
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m, gospodarczych i usługowych wg programu funkcjonalnego,
 - c) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45o,
 - d) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1000m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki 25m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90o lub zachowanie istniejącego kąta.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1000m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Ws - tereny wód powierzchniowych i związanej z nimi zieleni nieurządzonej, ustala się:

2. zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków,
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów podczyszczania wód opadowych,
- 4) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych,

- 5) utrzymanie obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- 6) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 7) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- 8) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 9) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych
- 10) zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od krawędzi skarpy rowów stanowiących urządzenia melioracji szczegółowych i sztucznych zbiorników wodnych,
- 11) dopuszcza się szczególnie korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - przerzutach wody,
 - poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,
- 12) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,

3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolne (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej);
- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa gospodarcza związana z zabudową zagrodową.

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej związanej z gospodarstwem rolnym,
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę stawów na następujących warunkach:
 - stosowanie materiałów naturalnych,
 - wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
 - zakaz grodzienia.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni siedliska,
- 7) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb,
- 8) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć infrastrukturalnych stanowiących realizację celu publicznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 7m,
- 2) geometria dachów budynków: kąt nachylenia połaci 20 – 45o.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 15. 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

§ 16. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 30 %.

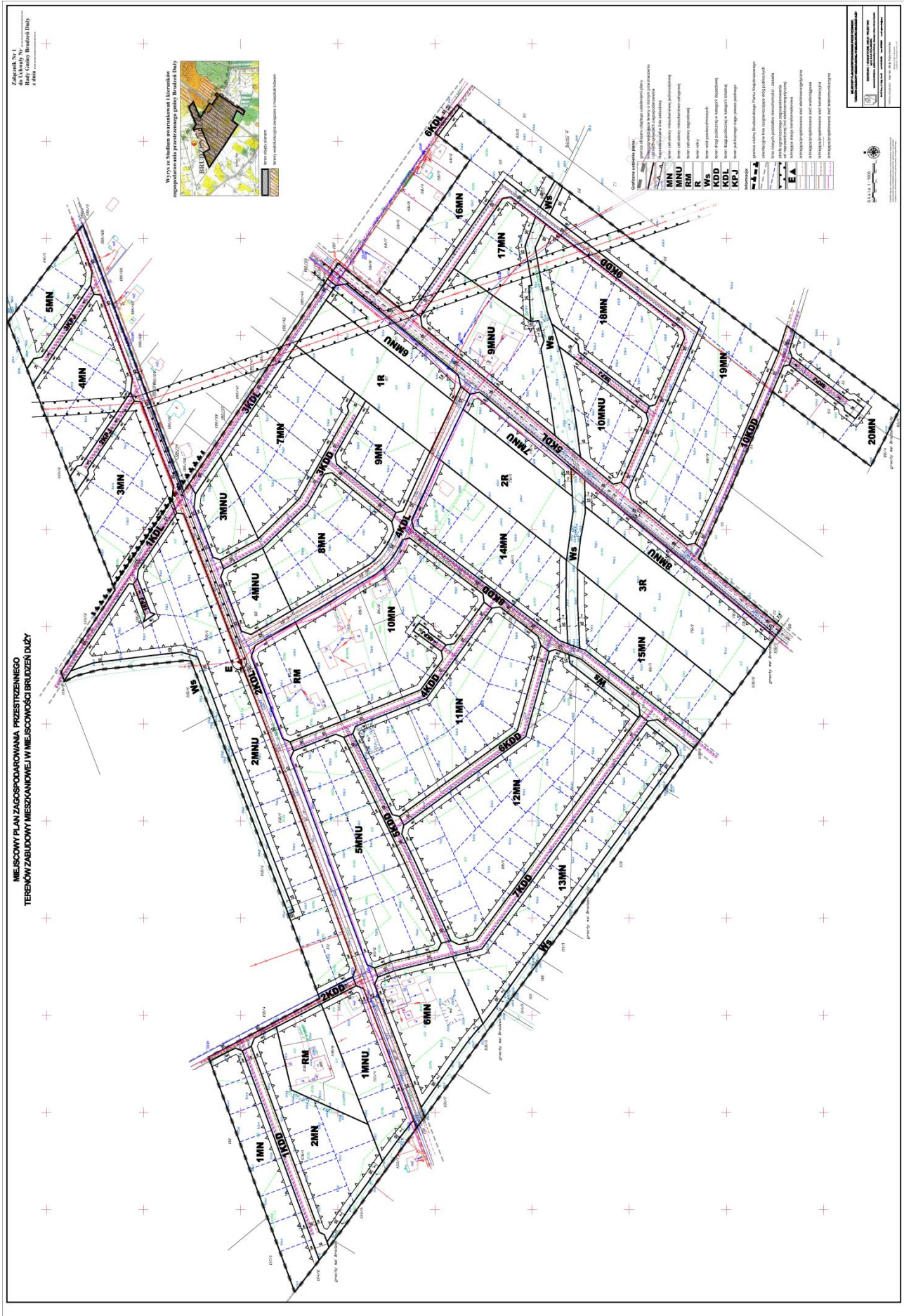
§ 17. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brudzeń Duży, Bądkowo Kościelne i części miejscowości Brudzeń Mały”, zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/26/07 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 8.03.2007r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzeń Duży

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Brudzeń Duży:
Eugeniusz Kaim



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIX/216/13
Rady Gminy Brudzeń Duży
z dnia 20 czerwca 2013

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Brudzeń Duży**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia			Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
2.			NIE WNIESIONO									

.....

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXIX/216/13
Rady Gminy Brudzeń Duży
z dnia 20 czerwca 2013

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Brudzeń Duży” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulic KDD do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic – obciążenia budżetu gminy z tego tytułu wyniesie 96 900zł .
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 428 000,-zł.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 2 368 000,-zł.
4. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 339 000,-zł
5. budowa i modernizacja (utwardzenie + chodniki) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 5 940 400 zł.

Powyższe zadania będą realizowane z budżetu gminy stosownie do potrzeb i posiadanych środków.