DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 grudnia 2024 r.

Poz. 12564

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2024-12-12 12:19:44

UCHWAŁA NR 46/VI/2024
RADY GMINY NOWY DUNINÓW

z dnia 29 listopada 2024 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Brwilno Dolne

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 2024 r., poz.1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) oraz Uchwały Nr 377/XXXIV/2023 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 28 grudnia 2023 r.

Rada Gminy Nowy Duninów stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Brwilno Dolne nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 2. 1.Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Brwilno Dolne zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje teren działek Nr ewid. 132/4, 132/6, 133/1 i 133/3 o powierzchni około 1,4 ha położonych w obrębie geodezyjnym Brwilno Dolne.

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. 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) minimalnej powierzchni 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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 -** 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** – 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) **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) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,

c) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,

d) 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.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN,**

2) teren komunikacji publicznej – drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**.

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 nadziemnych;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;

3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;

4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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 granicach otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego określono odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

1) ochrona naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych,

2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

5) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

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

2) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i sukcesji roślinności leśnej oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;

3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;

4) 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;

5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;

6) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14m celem zachowania harmonii w krajobrazie;

7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;

3. Teren obejmujący południową część działek Nr ewid. 132/6 i 133/3 usytuowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-315.36-054, 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) zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami, w celu ochrony bioróżnorodności;

3) ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy.

§ 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 dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu - minimalna średnicy sieci rozbiorczej 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych powierzchniowo na nieutwardzony teren działki lub poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym;

2) przyłącza energetyczne SN, nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wnętrzowym lub napowietrznym z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie obiektów z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, 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;

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz z przepisami odrębnymi 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.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii oraz odnawialnych źródeł energii w tym mikroinstalacji.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **1KDL – 4KDL** – teren komunikacji publicznej – drogi lokalnej:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnych.

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na lokal;

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1 i 2 właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,

3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2 MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% działki budowlanej;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;

6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;

7) funkcja usługowa realizowana z funkcją podstawową w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;

4) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 20 - 50°,

5) dachy budynków garażowych i budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5 - 45$^{o;}$ dopuszcza się dachy płaskie.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej – 1200 m^2.

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

1) dla terenów **MN** 10 %;

§ 12. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Brwilnie Dolnym zatwierdzonego Uchwałą Nr 314/XXXVIII/98 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 3.04.1998 r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Duninów.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy Nowy Duninów

Andrzej Pietrzak

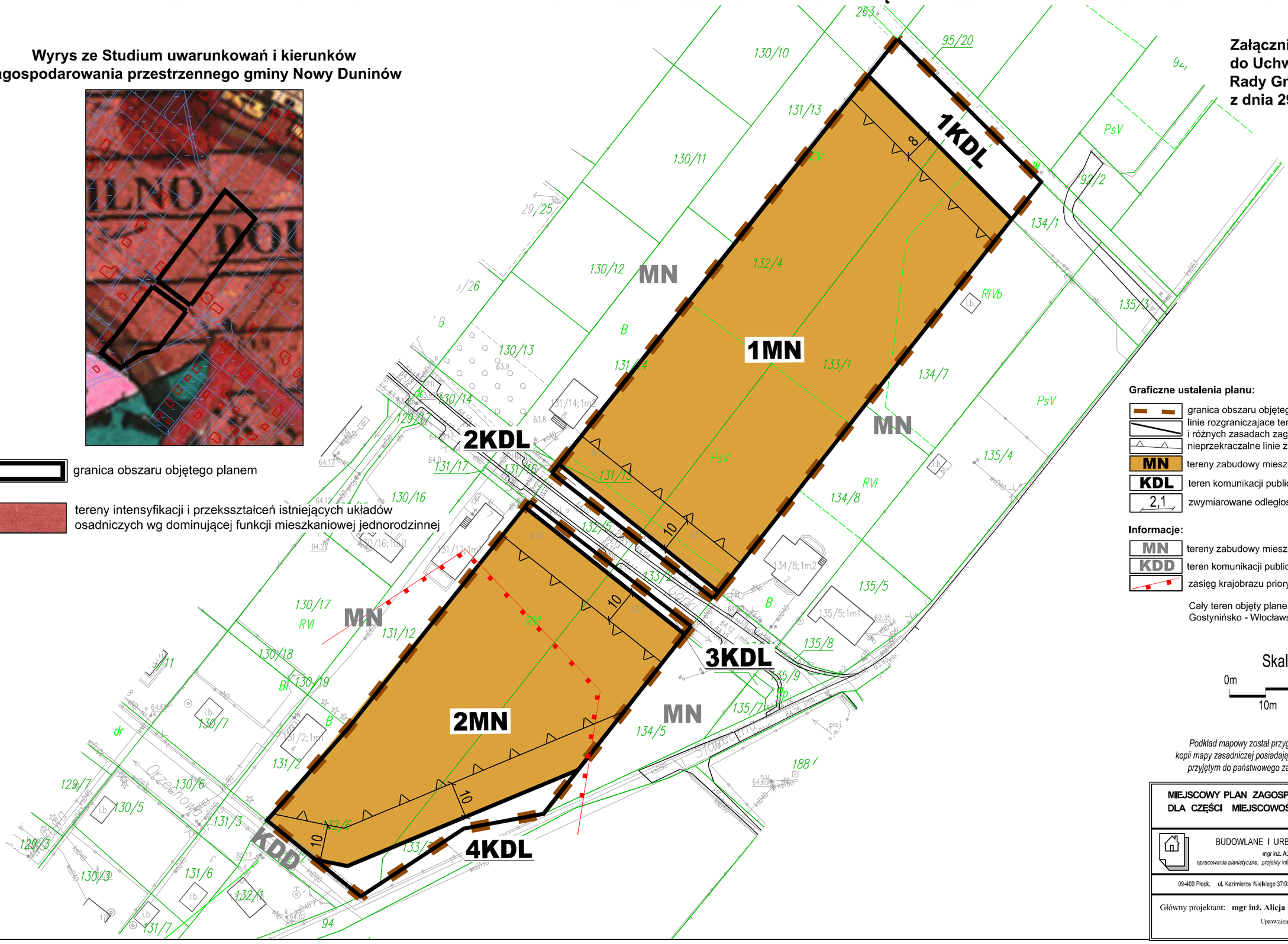
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BRWILNO DOLNE

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 46/VI/2024
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 29 listopada 2024 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów

granica obszaru objętego planem

tereny intensyfikacji i przeksształceń istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej



Graficzne ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL – teren komunikacji publicznej - drogi lokalnej
- 2,1 – zwymiarowane odległości

Informacje:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD – teren komunikacji publicznej drogi dojazdowej
- zasięg krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-315.36-054

Cały teren objęty planem położony jest w otulinie Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego

Skala 1:1000

0m 10m 20m 30m 40m

Podkład mapowy został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej posiadającej poświadczenie zgodności z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI BRWILNO DOLNE

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska
09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93 kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl
Główny projektant: **mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska**
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 46/VI/2024

Rady Gminy Nowy Duninów

z dnia 29 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Brwilno Dolne" 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. Z w/w planu wynikają następujące zadania własne gminy:

- wykup gruntu w celu poszerzenia dróg lokalnych KDL do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 22 500,-zł.
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej).

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2034 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania terenów w miejscowości.