

**UCHWAŁA NR L/361/23
RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek Nr ewid.
164 i 163/23 w miejscowości Sikórz**

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 2023r., poz. 40 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 2023r., poz. 977) oraz Uchwał Rady Gminy Brudzeń Duży Nr XXXVIII/280/22 z dnia 21 czerwca 2022r. i Nr XXXIX/285/22 z dnia 14 lipca 2022r., Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek Nr ewid. 164 i 163/2 w miejscowości Sikórz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek Nr ewid. 164 i 163/2 w miejscowości Sikórz zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar części działek Nr ewid. 164 i 163/2 o powierzchni około 0,73ha położonych w obrębie geodezyjnym 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej - Zał. Nr 4.

§ 2. 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i 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) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 3. 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) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **uciaźliwości 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.

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu: teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM.Rozdział II**

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5m 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.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i nadwodnych jako zieleni towarzyszącej zabudowie oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 4) zachowanie rowu wraz z pasmem roślinności nadwodnej, sytuowanie zabudowy kubaturowej zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji przegród;
- 5) zagospodarowanie, wg określonego wskaźnika 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) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 7) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych;
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 9) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 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) w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury na terenie działki budowlanej w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 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 możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny zlokalizowany w pobliżu poprzez budowę sieci rozbiórczej o min. średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na dostępną oczyszczalnię ścieków;

- 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej $\varnothing 110\text{mm}$ w systemie grawitacyjnym;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - a) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków,
 - b) realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) utylizacja płynnych odchodów zwierzęcych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające. 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) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu zachować istniejącą sieć dystrybucyjną energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikającą z jej istnienia obostrzenia;
- 3) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej.

8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie 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 wg zasad:

- 1) zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi - selektywna zbiórka odpadów komunalnych do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych,
- 3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia o min. średnicy 40mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne: zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów z zabudową mieszkalną min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,

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

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 7 ust.13;
- 2) zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urzędzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i inwentarskich do 8 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 12m;
- 4) maksymalna wysokość budowli do 20m;
- 5) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 7) dachy budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1. Do czasu realizacji planu teren może pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu. **Rozdział IV**

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 11. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Sikórz, zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/25/07 Rady Gminy w Brudzeniu Dużym z dnia 08.03.2007 r.

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

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

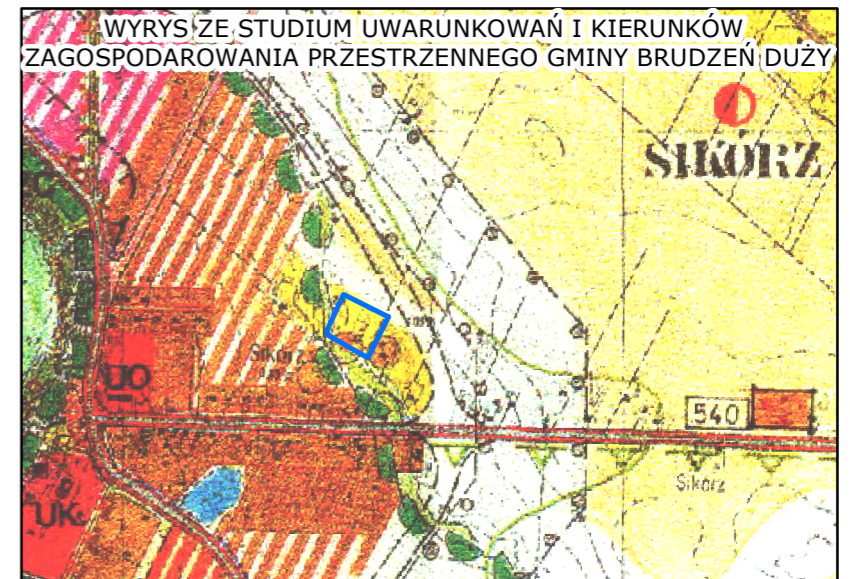
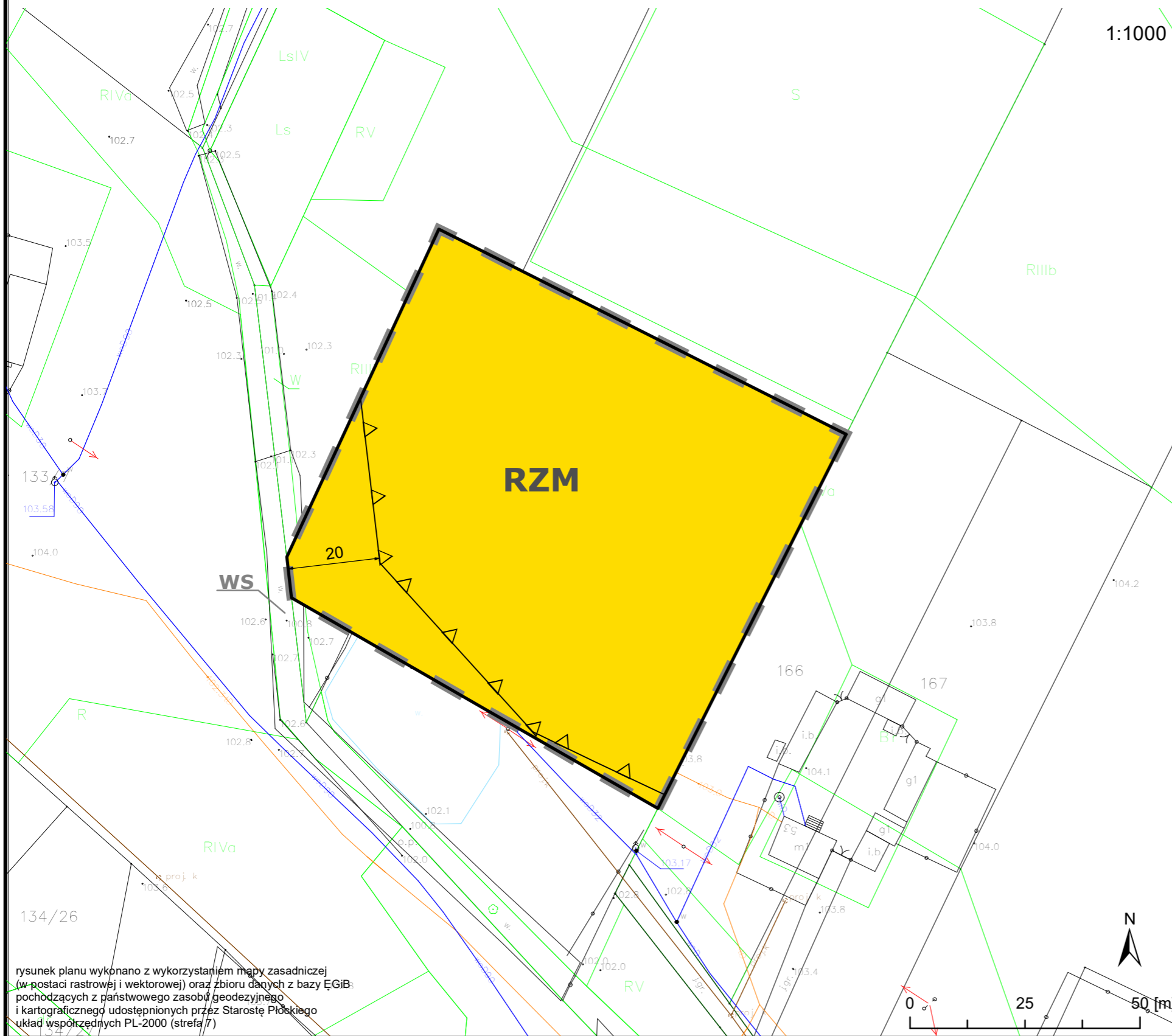
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Brudzeń Duży

**Tadeusz
Wojciech Borowicki**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EW. 164 I 163/2 W MIEJSCOWOŚCI SIKÓRZ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Brudzeń Duży
z dnia



- granice obszaru objętego planem
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym
- obszary najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolnej, dla których dopuszcza się rozwój sieci osadniczej wzdłuż dróg

Graficzne ustalenia planu

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy zagrodowej
- wymiarowane odległości

Informacje

- teren wód powierzchniowych

rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej (w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGiB pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Półkięgo układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EW. 164 I 163/2 W MIEJSCOWOŚCI SIKÓRZ	
	BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA <small>opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska</small>
<small>09-400 Plock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93 kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl</small>	
<small>Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500</small>	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/361/23

Rady Gminy Brudzeń Duży

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 164 i 163/2 W MIEJSCOWOŚCI
SIKÓRZ**

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 nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.		NIE WNIESIONO								

Zał. zbiór uwag ujętych w wykazie - brak

.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/361/23

Rady Gminy Brudzeń Duży

z dnia 22 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działek Nr ewid. 164 i 163/2 w miejscowości 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. Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:

- w granicach planu nie będą realizowane obiekty infrastruktury komunikacyjnej o charakterze publicznym,
- 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 w pobliżu systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja) i komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy.t

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/361/23

Rady Gminy Brudzeń Duży

z dnia 22 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę