

# UCHWAŁA NR .....

## RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY

z dnia ..... r.

### w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 126 i 128 w miejscowości Murzynowo

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 2024r., 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 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr II/16/2024 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 10 czerwca 2024r.,

Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 126 i 128 w miejscowości Murzynowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży.

#### Rozdział I Przepisy ogólne

**§ 2.1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 126 i 128 w miejscowości Murzynowo zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,67ha w obrębie geodezyjnym 0021 Murzynowo.
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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
  - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.
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) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN15kV;
- 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **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,
  - c) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
  - d) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
  - e) 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. o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska.

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

- 1) tereny usług edukacji oznaczone symbolem **UE**;
- 2) tereny komunikacji drogowej publicznej –drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

## 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 gospodarczych;
  - 4) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
  - 5) 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, ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:
  - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
  - 2) ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych;
  - 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) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
  - 3) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
  - 5) 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;
  - 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
  - 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
3. Obszar usytuowany jest w granicach terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych Nr 1944, zagospodarowanie na warunkach określonych w przepisach odrębnych m.in.:
  - a) dopuszcza się budownictwo po wykonaniu wcześniej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej lub geotechnicznej (określającej warunki podłoża w kontekście powstania osuwisk),
  - b) maksymalne zachowanie szaty roślinnej, porastającej obszary osuwisk, hamującej rozwój procesów osuwiskowych.

## **§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 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 istniejący na terenie wodociąg poprzez budowę sieci rozbiorczej według następujących zasad:
  - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej Ø90mm;
  - 2) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 150mm, z odprowadzeniem ścieków na dostępną oczyszczalnię ścieków:
  - 1) 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.
- 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) w strefie ochronnej linii napowietrznej SN 15 kV w odległości 7 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:
    - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
    - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
    - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w ppkt a) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku likwidacji linii lub przebudowy na linię podziemną,
    - d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią w odległości 2 m skrajnego przewodu linii;
  - 6) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
  - 7) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.
- 8.** Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych:
- 1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieć 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 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 nie występują urządzenia melioracyjne - obowiązuje przestrzeganie przepisów z zakresu Prawa Wodnego:
- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 12.** Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **KDD** - tereny komunikacji drogowej – drogi dojazdowej:
    - 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:
- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
- 14.** Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - a) dla terenów usług - 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
  - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
    - a) 1 miejsce na terenach **UE**.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

- § 9.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UE** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług edukacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki oraz w zakresie usług podstawowych związanych z oświatą, zdrowiem, kulturą.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.13;
  - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,5;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
  - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych;
  - 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:**
- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 12 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
  - 3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
  - 4) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci 5 - 45°.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 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**

**§ 13.** Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości;

- 1) dla terenów **UE** ..%.

**§ 14.** W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Siecień i Murzynowo zatwierdzonego Uchwałą nr IV/27/07 Rady Gminy w Brudzeniu Dużym z dnia 08 marca 2007r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 120 poz. 3102) w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

**§ 15** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzeń Duży.

**§ 16. 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.

