



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 października 2022 r.

Poz. 10196

UCHWAŁA NR 264/XXV/2022 RADY GMINY NOWY DUNINÓW

z dnia 16 września 2022 r.

w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka

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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 178/XVIII/2021 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 25 czerwca 2021r.,

Rada Gminy Nowy Duninów stwierdza:

§ 1. zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka, zwaną dalej „planem”, obejmującą obszar działki Nr ewid. 284/7 o powierzchni ok. 0,42 ha położonej w obrębie geodezyjnym Soczewka.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:500 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu (integralna część planu) w skali 1: 500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;

- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, 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 oraz różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **przepisach 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 lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 8) **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.

Rozdział II.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy rekreacyjno - turystycznej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem US/MW.

§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu poprzez zachowanie maksymalnej wysokości budynku - 2 kondygnacje do 8 m, za wyjątkiem budynku o charakterze ogólnodostępnym i mieszkaniowego wielorodzinnego;
- 2) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną środowiska oraz stanowiących wyposażenie szlaków turystycznych i terenów imprez masowych;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 5) utrzymywanie obiektów oraz zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

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

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy i węgiel wzbogacony o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;
- 2) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu;
- 3) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń;
- 4) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi;
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień nadwodnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 6) nakaz zagospodarowania przynajmniej 75% terenu zielenią towarzyszącą – powierzchnia biologicznie czynna, maksymalne ograniczenie ingerencji w drzewostan leśny;
- 7) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 8) pozostawienie pasa wolnego od zabudowy w odległości 10 m od górnej krawędzi skarpy doliny rzeki Skrwy, zakaz likwidacji zadrzewionych skarp;
- 9) tereny wzdłuż rzeki Skrwy oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%, obowiązuje m.in.:
 - a) zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 10) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14 m żeby nie wprowadzać dysharmonii krajobrazu;
- 11) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- 12) gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych;
- 13) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych formą ochrony przyrody (Gostynińsko - Włocławski Park Krajobrazowy) na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje m.in.:
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć służących rekreacji i turystyce, dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,

- zakaz likwidowania zadrzewień nadwodnych, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub utrzymania urządzeń wodnych,
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki,
 - prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
 - kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w przypadku usunięcia wprowadzenie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych;
- 14) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 15) funkcjonowanie przedsięwzięć nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje zasada koordynacji 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) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm:

- 1) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie indywidualnych i lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.

4. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa:

- 1) w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków - minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej Ø150 mm;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnego systemu odprowadzenia i oczyszczania ścieków, oczyszczone ścieki odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 3) tymczasowo dopuszcza się utrzymanie istniejących zbiorników na ścieki.

5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych i ulic na terenach zabudowanych do lokalnych zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska:

- 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki;
- 2) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (rowy przydrożne, urządzenia ściekowe);
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

6. 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 złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
- 3) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązuje strefa ochronna w odległości 7,0 m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.

- 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.

8. 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 - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

9. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych lub lokalnego źródła ciepła, stosowanie ekologicznych nośników energii, dopuszcza się sytuowanie systemów fotowoltaicznych poza budynkiem.

10. Zaopatrzenie w gaz przewodowy po zrealizowaniu gazociągów średniego ciśnienia, tymczasowo dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

11. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.

12. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla funkcji usługowej - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla funkcji rekreacji indywidualnej min. 2 miejsca parkingowe na budynek,
- dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,7-1 miejsce na mieszkanie;

potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 1) właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

Rozdział III.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy rekreacyjno - turystycznej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem US/MW ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zabudowy rekreacyjno - turystycznej (usługi w zakresie rekreacji, wypoczynku, turystyki, sportu) i mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa (obiekty i urządzenia) bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa władających i właścicieli, zabudowa o charakterze rekreacji indywidualnej, zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przekształceń w ramach przeznaczenia, dopuszcza się przekształcenie (adaptację) części istniejącego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny, zakaz realizacji nowych budynków;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie uprawy leśnej nie mniejszej niż 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem ustawiania okresowych wystaw i urządzeń zabaw i gier ruchowych;
- 5) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 6) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczyć miejsca wypoczynku i rekreacji wg wskaźników zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) wszelka działalność związana z rekreacją, gospodarką wodną na terenach nadbrzeżnych rz. Skrwy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 8 m, dopuszcza się do 11 m dla budynku ogólnodostępnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) geometria dachów budynku o nachyleniu połaci do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 15 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – różny.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m².

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

1. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

2. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z ochroną środowiska oraz stanowiących wyposażenie szlaków turystycznych i terenów imprez masowych.

§ 11. 1. W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:

- 1) rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym,
- 2) uporządkowanie, uzupełnianie i przebudowę obiektów zgodnie z § 9.

Rozdział IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 0%.

§ 13. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka zatwierdzonego Uchwałą Nr 181/XIII/13 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 15.03.2013r.

§ 14. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Duninów.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Pietrzak

Załącznik Nr 2
do Uchwały 264/XXV/2022
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 16 września 2022 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka**

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
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 264/XXV/2022
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 16 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „zmianie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka” 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:

- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- 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 granicach działki systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.