



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 lutego 2014 r.

Poz. 1460

UCHWAŁA Nr XXXV/246/13

RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 110
w Bądkowie Jeziornym i działek Nr ewid. 9, 44, 45 w Bądkowie Kościelnym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), 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 Uchwał Rady Gminy Brudzeń Duży Nr XI/82/11 z dnia 22.11.2011r. i Nr XI/83/11 z dnia 22.11.2011r., Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 110 w Bądkowie Jeziornym i działek Nr ewid. 9, 44, 45 w Bądkowie Kościelnym 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 „tereny wielofunkcyjne związane z działalnością usługową, produkcyjną magazynową”, oraz uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 110 w Bądkowie Jeziornym i działek Nr ewid. 9, 44, 45 w Bądkowie Kościelnym zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar części działki Nr ewid. 110 w obrębie Bądkowo Jeziorne oraz działki Nr ewid. 9, 44, 45 w obrębie Bądkowo Kościelne.

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.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 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.

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
 - stanowiska archeologiczne
- 6) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 4. Ilekróć 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 **przepisy normatywne**;
- 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 zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 3) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone symbolem **P/U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem **MNU**
- 5) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy głównej - **KDG**
 - b) ulic dojazdowych – **KDD**
- 6) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne - **KDW**.

Rozdział 2.

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 w zabudowie mieszkaniowej i 12m w zabudowie produkcyjnej i usługowej;
- 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 urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 6m²;
- 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic **KDG**;
- 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, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W obszarze objętym planem działka Nr ewid. 9 w Bądkowie Kościelnym 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych P/U;
- 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, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych 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, 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 20m od krawędzi doliny Skrwy Prawej,
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe.
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 9) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej stanowią:

- 1) stanowisko archeologiczne w obrębie działek Nr ewid. 44 i 45 w miejscowości Bądkowo Kościelne: Bądkowo Kościelne nr 4, AZP 47-52/24, które podlega ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami,
- 2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W granicach stanowiska archeologicznego obowiązuje:

- 1) przed przystąpieniem do zagospodarowania, zabudowy lub zalesienia terenu w/w działek należy przeprowadzić wyprzedzające, archeologiczne badania powierzchniowo-weryfikacyjne, których wyniki będą podstawą dopuszczenia ze stanowiska konserwatorskiego do projektowania i realizacji zamierzonych działań inwestycyjnych oraz ustalenia zakresu niezbędnych do przeprowadzenia ewentualnych badań ratowniczych i nadzorów archeologicznych nad ziemnymi pracami budowlanymi lub uwolnienia działek od dalszych warunków konserwatorskich.

- 2) na prowadzenie w/w badań archeologicznych inwestor zobowiązany jest uzyskać pozwolenie konserwatorskie wydane w trybie decyzji administracyjnej.

§ 9. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

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

- a) pas terenu na poszerzenie ulicy KDG (głównej),
- b) KDD dojazdowe – 10m,

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

§ 10. 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:

- 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
- 2) 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,
- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż 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 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 i spraw 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 budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – min. 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub według warunków przyłączenia,
- 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
- 3) 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,
- 4) 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 zakład energetyczny wnioskodawcy,
- 5) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDG, KDD.

8. Zabezpieczenie w łączy 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,
- 3) w granicach otuliny Parku zakaz lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

- 1) selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi i prawem miejscowym,
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;
- 3) Gospodarka odpadami przemysłowymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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,
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej - obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.):

- 1) na terenie objętym planem występują urządzenia melioracyjne, przebudowę sieci drenarskiej wykonać w oparciu o projekt techniczny,
- 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:

- 1) **KDG** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy głównej (droga wojewódzka Nr 559):
 - docelowa linia rozgraniczająca ulicy w odległości 12,5m od osi drogi z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów odrębnych,
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację zjazdu na teren 2RM;
 - zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy.
- 2) **1-5KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 8m, 10m, poszerzenie terenu 5KDD w odległości 6m od osi drogi,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,
- 3) **1-2KDW** – tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne,
- szerokość w liniach rozgraniczających - 5m, ulica jednoprzestrzenna,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.
- 4) 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. 13.
- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulicę KDG;
 - 2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek;
 - 3) 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:
- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych,
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usługowych i produkcyjnych - 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
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych oraz turystycznych i rekreacyjnych,

2. zasady zagospodarowania terenu :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;

- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu turystyki i rekreacji w obiektach wolnostojących i na wydodrębnionej działce z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej w wysokości min. 60%;
- 7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego;
- 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na terenach 1MN;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje, do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°;
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt 2-5;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²,
- 3) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U, 2P/U** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna i usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 2) funkcję uzupełniającą – składowa, magazynowa, zabudowa mieszkaniowa dla prowadzących działalność gospodarczą;

2. zasady zagospodarowania terenu :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% działki (lub obszaru funkcjonalnego);
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu;
- 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnia użytkowa wbudowana.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 12m;
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków wg programu funkcjonalnego,
- 3) dachy budynków dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt 2-5;
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 1500m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki 25m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego kąta,
 - 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 6 m.
5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza, obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,

2. zasady zagospodarowania terenu :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, dopuszcza się realizację funkcji usługowej w obiektach wolnostojących i na wydzielonej działce;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na wydzielonych działkach o funkcji usługowej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°;
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego kąta.
5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m².

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-4RM** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza, usługowa w zakresie obsługi rolnictwa oraz usług turystycznych i rekreacyjnych związana z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. zasady zagospodarowania terenu :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki, na terenie 1RM – 70%;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,4;
- 5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu obsługi rolnictwa w obiektach wolnostojących;
- 6) na terenie 1RM dopuszcza się realizację usług turystycznych i rekreacyjnych związanych z zabudową zagrodową w obiektach wolnostojących,
- 7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych i rekreacyjnych;
- 9) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury służących realizacji celu publicznego;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 11) obszar 1RM zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych – ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9m;
- 2) na terenach 1RM maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m, gospodarczych i usługowych wg programu funkcjonalnego,
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°;
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi .

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu, Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 17. Na terenie działek Nr ewid. 9, 44, 45 w obrębie Bądkowo Kościelne, 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. 4

Przewodniczący Rady Gminy:
Eugeniusz Kaim



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/246/13 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 30 grudnia 2013 r

Wykaz uwag WNIESIONYCH do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 110 w Bądkowie Jeziornym i działek Nr ewid. 9, 44, 45 w Bądkowie Kościelnym

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 XXXV/246/13 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 30 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki Nr ewid. 110 w Bądkowie Jeziornym i działek Nr ewid. 9, 44, 45 w Bądkowie Kościelnym” 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 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 do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic – obciążenia budżetu gminy z tego tytułu wyniesie 16 080zł .

2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 53 600,-zł.

3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 214 400,-zł.

4. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 33 000,-zł

5. budowa i modernizacja (utwardzenie + chodniki) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 518 800 zł. Powyższe zadania będą realizowane z budżetu gminy stosownie do potrzeb i posiadanych środków.