



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 1 października 2019 r.

Poz. 11307

### UCHWAŁA NR IX/69/19 RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY

z dnia 12 września 2019 r.

#### **w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Bądkowo Kościelne**

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 2019r., poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Brudzeń Duży Nr XXXIII/235/13 z dnia 21.11.2013r., Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza: Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Bądkowo Kościelne nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży oraz uchwała, co następuje:

#### **Rozdział I. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Bądkowo Kościelne zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar działek Nr ewid. 43, 46, 97, 98/4, 99, 114, 115 położonych w obrębie geodezyjnym 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.

§ 2. 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) terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;

- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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.

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

- 1) granice 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) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 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) **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;
- 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;

- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji w środowisku w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego podmiot świadczący usługi posiada tytuł prawny.

§ 4. 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 rolnicze oznaczone symbolem **R, R<sub>k</sub>**;
- 4) tereny dróg publicznych w klasach:
  - a) pasy terenu na poszerzenie drogi lokalnej – **KDL**,
  - b) drogi dojazdowe – **KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**.

## **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 do 2 kondygnacji;
- 2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji;
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej dróg 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 urządzeń wolnostojących trwale związanych z gruntem, ograniczenie powierzchni tablic reklamowych do wielkości 6m<sup>2</sup>, na całym terenie objętym planem dopuszcza się sytuowanie szyldów;
- 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulicy **KDL**;

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W obszarze objętym planem działki Nr ewid. 114, 115 w Bądkowie Kościelnym usytuowane są 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;
- 2) utrzymanie i realizację zieleni wzdłuż 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, 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) zachowanie oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy o szerokości min. 6m od górnej krawędzi skarpy rowu „A”,
- 7) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych formą ochrony przyrody, na podstawie przepisów odrębnych - obowiązuje m.in.:
  - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
  - 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;
- 10) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 7. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.**

1. Terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren na poszerzenie i budowę dróg gminnych oznaczony symbolem 1KDL-3KDL i 1KDD-3KDD.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 i 2 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 8. 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 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 w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 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 o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania.

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 z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Brudzeń Duży poprzez budowę sieci rozbiorczej o min. średnicy 90mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa poprzez rozbudowę zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej – min. średnica rur 100mm, 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 drogowych 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 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 usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;

3) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDL, KDD.

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,

3) w granicach otuliny Parku zakazuje się lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci wież.

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

1) 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.

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 odrębnych dot. Prawa Wodnego:

- 1) teren objęty planem nie figuruje w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
- 2) zagospodarowanie terenów sąsiadujących z rowem melioracji wodnych szczegółowych „A” na warunkach określonych w przepisach odrębnych – zachowanie odległości zabudowy min. 6m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 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) **1KDL-3KDL** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi gminnej:
  - szerokość pasa na poszerzenie dróg – min. 4,5m (linia rozgraniczająca drogi w odległości 7,5m od osi drogi) i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- 2) **1KDD-3KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi w klasie dojazdowej:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,
- 3) **1KDW-3KDW** – tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne,
  - szerokość w liniach rozgraniczających - wg oznaczenia na rysunku planu, ulica jednoprzestrzenna,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDL na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ogrodzenie od strony dróg należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg 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 zabudowy 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 dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na lokal,
  - dla terenów usługowych - 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
- 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące zasady:
  - na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

### **Rozdział III.**

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

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

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi w postaci budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych, wiat i altan;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych oraz turystycznych i rekreacyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

#### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 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 70 % powierzchni działki budowlanej na terenach 7MN, 8MN, na pozostałych terenach 60%;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,4;
- 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;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m<sup>2</sup> bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) geometria dachów pozostałych budynków i obiektów – kąt nachylenia połaci 10-45°.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 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 – 1000m<sup>2</sup>.

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM-3RM**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza, usługowa w zakresie obsługi rolnictwa i agroturystyki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony gruntów.

#### **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 i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej Nr 559 na teren 1RM;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej na terenach 2RM i 60% na terenach 1RM, 3RM;

- 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 agroturystyki w obiektach wolnostojących i na wyodrębnionej działce;
- 6) zakaz realizacji budynków inwentarskich;
- 7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, retencyjnych i rekreacyjnych;
- 9) zakaz realizacji 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.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 8m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) geometria dachów pozostałych budynków - kąt nachylenia połaci 10-45°;
- 6) gabaryty obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wynikające z przepisów normatywnych, techniczno-budowlanych.

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

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

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**, **R<sub>k</sub>** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolnicze, rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa gospodarcza w ramach gospodarstw rolnych.

### **2. Zasady zagospodarowania:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW (teren R), zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej Nr 559;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej na terenach R<sub>k</sub> stanowiących rezerwę terenową pod rozbudowę układu komunikacyjnego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i dróg publicznych,
- 5) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych na terenach R na następujących warunkach:
  - a) stosowanie materiałów naturalnych,
  - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
  - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
  - d) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,3;
- 8) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**



- 1) maksymalna wysokość budynków do 7 m,
- 2) geometria dachów budynków – kat nachylenia połaci 10-45°.

**§ 12. 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 30%

**§ 14.** W 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.

**§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy

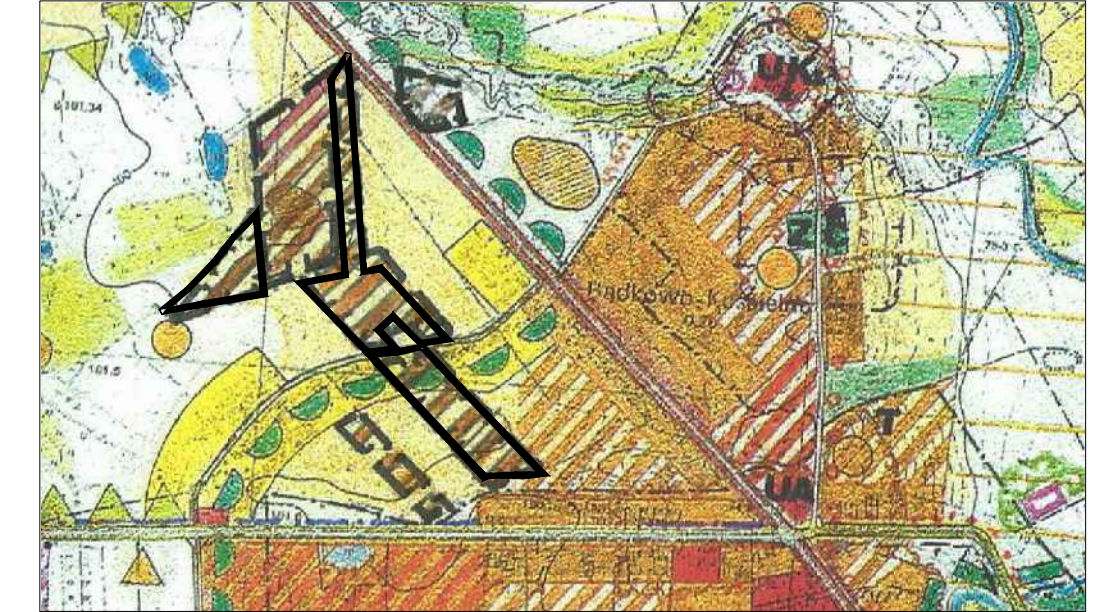
**Tadeusz Wojciech Borowicki**



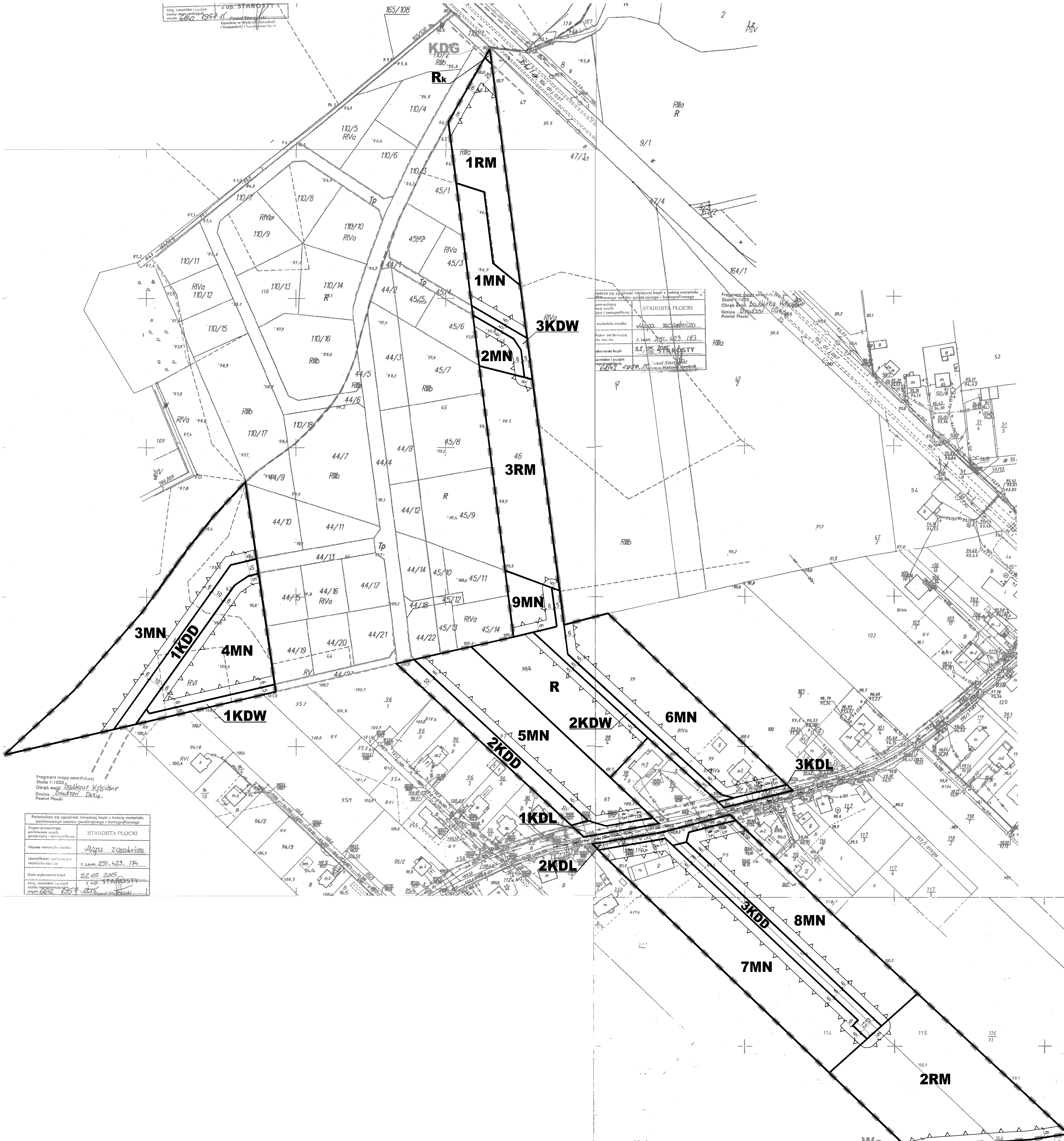
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI BĄDKOWO KOŚCIELNE

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr IX/69/19  
Rady Gminy Brudzeń Duży  
z dnia 19 września 2019r.

## Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży



- obszar objęty planem
- STREFA ZACHOWANIA I OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO**
  - użytki rolne klas III i wyżej
  - granica otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego
- KIERUNKI URBANIZACJI - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI**
  - tereny wielofunkcyjne związane z mieszkalnictwem



Opisane w tym planie oznaczenia mają charakter poglądowy i nie stanowią podstawy do wyliczeń. Wszelkie dane techniczne i pomiarowe należy weryfikować w dokumentacji technicznej i pomiarowej. Plan jest wyjątkiem z dnia 22.05.2015r. z Uchwały Nr IX/69/19 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 19 września 2019r.

STAROSTA PŁOCKI  
mgr inż. Alicja Piłaj-Jaworska

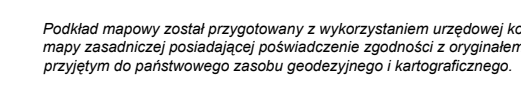
Fragment mapy zasadniczej Skala 1:1000  
Obręb ewid. Brudkowo Kościelne  
Gmina Brudzeń Duży  
Powiat Płocki

Polewaliśmy się zgodzić z treścią materiału informacyjnego, sporządzonego przez Starostę Płocki, w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Brudkowo Kościelne.	
Opisany przedmiot planu	STAROSTA PŁOCKI
Nazwa materiału sprawy	Mapa zasadnicza
Identyfikator zadania w systemie ewidencji gruntów i nieruchomości	P.1419.251.423.194
Data wykonania kopii	22.05.2015
Imię, nazwisko i pozycja osoby sporządzającej kopię	z U.P. STAROSTY
Opisany przedmiot planu	z U.P. STAROSTY

- Graficzne ustalenia planu:**
- granica obszaru objętego ustaleniami planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - R/Rk** tereny rolnicze
  - RM** tereny zabudowy zagrodowej
  - KDW** tereny drogi wewnętrznej
  - KDD** teren drogi publicznej klasy dojazdowej
  - KDL** teren drogi publicznej klasy lokalnej

- Informacje:**
- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
  - oś jezdni
  - granica otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego
  - Ws** tereny wód powierzchniowych
  - KDG** poszerzenie terenu drogi publicznej klasy głównej

Skala 1:1000



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI BĄDKOWO KOŚCIELNE**

BUDOWANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKcyjne  
mgr inż. Alicja Piłaj-Jaworska  
ul. Wolności 10, 05-110 Brudzeń Duży

05440 Płock, ul. Numerów 1086-1091 2015 507305020 e-mail: a.pilaj@proj.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Piłaj-Jaworska  
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

Fragment mapy zasadniczej Skala 1:1000  
Obręb ewid. Brudkowo Kościelne  
Gmina Brudzeń Duży  
Powiat Płocki



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/69/19

Rady Gminy Brudzeń Duży

z dnia 12 września 2019 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI BĄDKOWO KOŚCIELNE**

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								

Załącz. zbiór uwag ujętych w wykazie - brak

.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/69/19  
Rady Gminy Brudzeń Duży  
z dnia 12 września 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Bądkowo Kościelne” 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: ulicy KDL i 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 drogi KDL do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic – obciążenia budżetu gminy z tego tytułu wyniesie 31 500zł .
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 111 600,-zł.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 325 500,-zł.
4. budowa i modernizacja (utwardzenie + chodniki) istniejących i planowanych ulic - w okresie do 2024r. nie przewiduje się utwardzenia dróg.

Powyższe zadania będą realizowane z budżetu gminy stosownie do potrzeb i posiadanych środków.