



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 września 2012 r.

Poz. 6483

UCHWAŁA Nr XXI/146/12

RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY

z dnia 28 sierpnia 2012r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brudzeń Duży, Bądkowo Kościelne i części miejscowości Brudzeń Mały.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647) oraz Uchwały Rady Gminy Brudzeń Duży Nr XXV/214/09 i Nr XXV/218/09 z dnia 18 listopada 2009r. i Uchwały Nr XXVIII/252/10 z dnia 25 marca 2010r., Rada Gminy Brudzeń Duży stwierdza:

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brudzeń Duży, Bądkowo Kościelne i części miejscowości Brudzeń Mały jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży. W studium obszar objęty planem określony jest jako „tereny adaptacji, przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej” (dz. 332, 333, 460, 463) oraz „tereny potencjalnego rozwoju wg dominującej funkcji - wielofunkcyjne związane z mieszkalnictwem” (dz. Nr 196/1), oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brudzeń Duży, Bądkowo Kościelne i części miejscowości Brudzeń Mały zwaną dalej „planem”, obejmującą obszary działek nr ewid. 196/1, 332, 333, 460 i część działki Nr ewid. 463 w obrębie Brudzeń Duży.

2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2, 3
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 4
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 5.

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

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na ich brak,

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

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 4. 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 i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) liniach podziału na działki budowlane - 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) obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną lub 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) intensywność 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 mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolem MN/U,
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
- 4) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) poszerzenie ulicy głównej - KDG
 - b) poszerzenie ulicy zbiorczej- KDZ
 - c) poszerzenie ulicy dojazdowej – KDD,
- 5) tereny ciągów pieszo-jezdných KPj.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:
 - 1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących 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 obiektów do 2 kondygnacji - do 9 m,
 - 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
 - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulic KDG,
 - 6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 6m² i wysokości powyżej 8m na terenach przyległych do ulic KDG i KDZ w obszarze zabudowy wsi,

- 7) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDG, KDZ,
 - 8) 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. Ustala się:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz, o którym mowa w pkt a) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,
 - c) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w obszarze zwartej zabudowy wsi,
- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem U,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 5) zagospodarowanie 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 wraz z pasmem roślinności okalającej 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 (otulina Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego) na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi, obowiązuje m.in.,
 - prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych,
 - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych,
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń od strony cieku w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów,
- 8) na terenie działki Nr ewid. 196/1 w Brudzeniu Dużym nie powinny wystąpić procesy osuwania się mas ziemnych (spadki terenu ok. 4%), w związku z powyższym nie określono konieczności ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
- 10) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

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

- a) pas terenu na poszerzenie KDG (głównej),
- b) pas terenu na poszerzenie KDZ (zbiorczej),
- c) pas terenu na poszerzenie KDD (dojazdowej),
- d) KPj ciągi pieszo-jezdne KPj,

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

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

§ 9. 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:
 - a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
 - b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę 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,
 - c) sieć obsługująca tereny zabudowane i zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - e) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w pasach drogowych dróg powiatowych i wojewódzkich – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy.
 - f) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji 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 w Brudzeniu Dużym poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym,
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
 - 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej wg warunków przyłączenia,
 - b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - d) 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 ZE wnioskodawcy,
 - e) dla linii napowietrznych 15 kV wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5 m; w strefie tej obowiązuje:
 - zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
8. 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.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową Io w miejscowości Głównina lub planowaną w Siecieniu w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:
 - 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
 - 3) tymczasowo dopuszcza się sytuowanie zbiorników na gaz płynny.
13. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych w Warszawie – Oddział w Płocku,
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowu wodnego wolnego od ogrodzeń i zabudowy kubaturowej,
 - 3) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z bezwzględnym zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących
 - 4) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny.
14. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - a) KDG – tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy głównej (droga wojewódzka nr 559):
 - docelowa linia rozgraniczająca ulicy w odległości 15m od osi drogi,
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje – w procesie przekształcania i podziałów terenu obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy,
 - zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne i publiczne usankcjonowane prawnie,
- b) KDZ - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulic zbiorczych (drogi powiatowe):
- docelowa linia rozgraniczająca ulicy w odległości 12,5m i 10m od osi drogi,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów.
- c) KDD - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy dojazdowej:
- docelowa linia rozgraniczająca ulicy w odległości 6m od osi drogi,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna),
- d) KDPj - ciągi pieszo – jezdne;
- rozstaw linii rozgraniczających – 5m, 8m,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- e) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.
15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt 14.
- a) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
 - c) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające,
 - d) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy KDZ o rozstawie linii rozgraniczających 25m.
16. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.
- 1) określone nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych; istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowywana i rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
17. Ustala się następujące zasady parkowania:
- a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy KDZ i KDG o rozstawie linii rozgraniczających 25m jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
 - b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki lub w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych (konsumpcyjnych),
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust. 16,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
 - c) zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulicy KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 ust. 14,
 - d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,4,
 - f) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - g) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lokal użytkowy nie powinien przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku,
 - h) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
 - i) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
 - k) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje (do 9m),
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
 - d) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy zbiorczej (dla nowych budynków) na działkach przyległych do ulic,
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) – e)
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
 - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m².

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - obiekty gospodarcze i małej architektury związane z funkcją podstawową,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust. 16, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków przy granicy działki z zachowaniem odległości 1,5m od granicy działki, także od granicy z terenem KPj,
- c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów i zgodnie z § 9 ust. 14,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6,
- e) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
- h) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- i) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje (do 9m),
- a) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
- b) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulic zbiorczych,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zachowanie istniejących parametrów działki,
- b) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi,

2) funkcję uzupełniającą – zabudowa produkcyjna – rzemiosło (drobna wytwórczość), zabudowa mieszkaniowa,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i § 9 ust. 16 oraz w odległości min. 6m od górnej krawędzi skarpy rowu,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących zjazdów,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki,
- d) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6,
- e) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu funkcjonalnego,
- f) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
- g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

- h) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności,
 - i) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie budowy,
 - j) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków - 9 m (od poziomu terenu do kalenicy dachu),
 - b) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, układ kalenicy głównej równoległe do ulicy głównej,
 - c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i do krajobrazu i potrzeb technologicznych,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 800m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zachowanie istniejącego.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800m².

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem U dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

§ 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy

1. W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:

- 1) rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym,
- 2) uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy zgodnie z § 10 - § 12,

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 25 %,

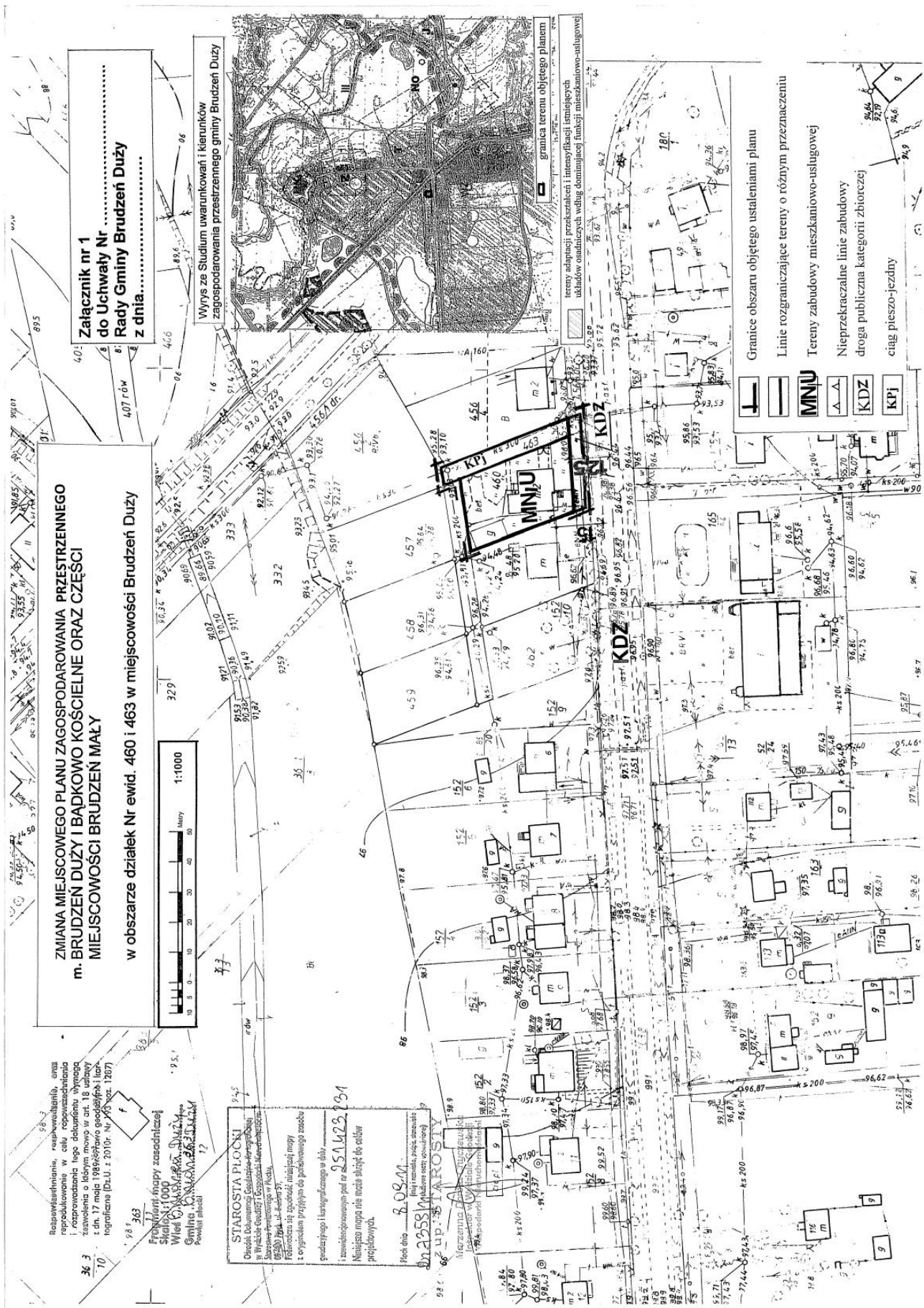
§ 16. Na terenach objętych ustaleniami planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brudzeń Duży, Bądkowo Kościelne i części miejscowości Brudzeń Mały zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/26/07 Rady Gminy w Brudzeniu Dużym z dnia 8 marca 2007r. w obszarze objętym niniejszym planem.

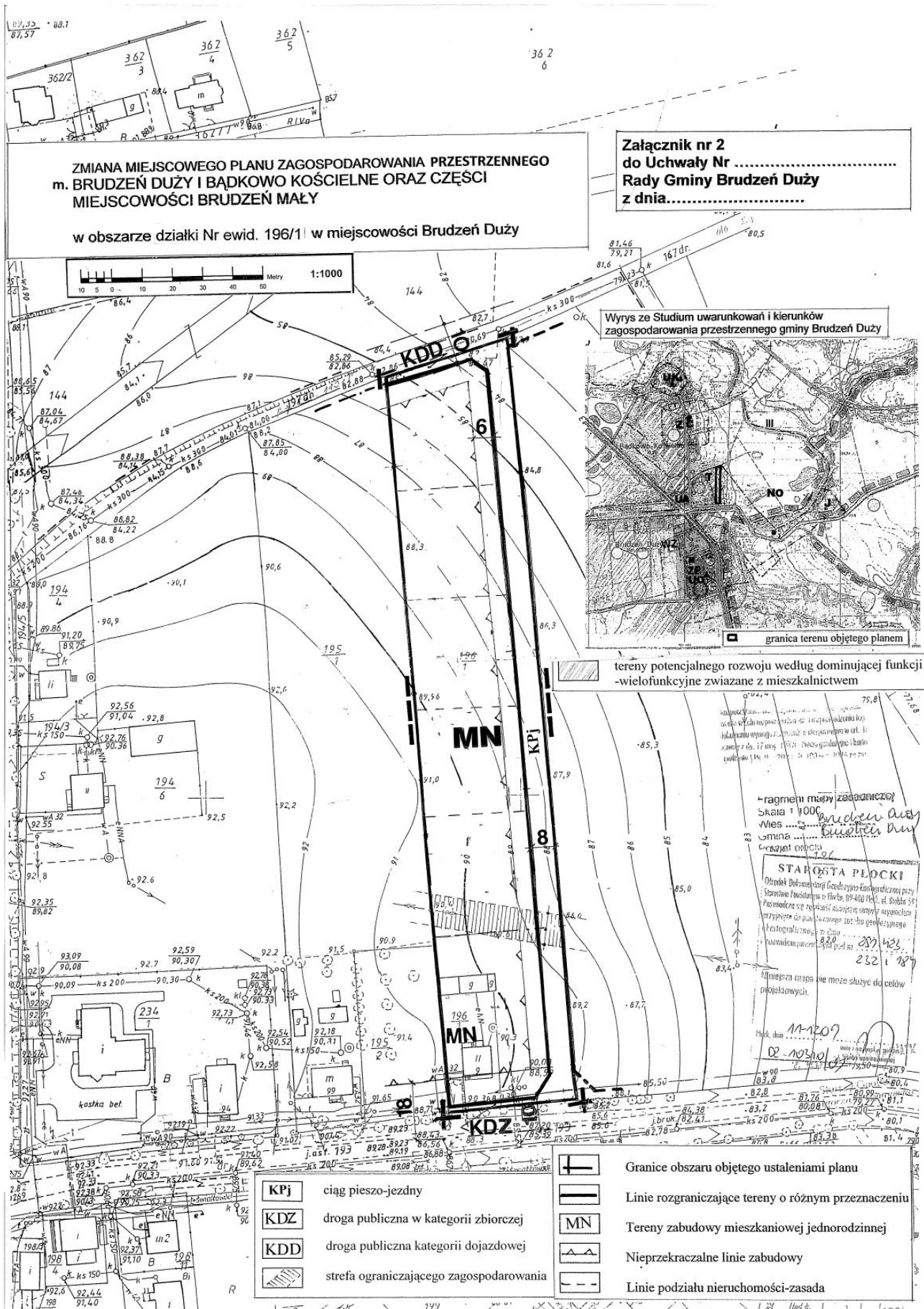
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzeń Duży.

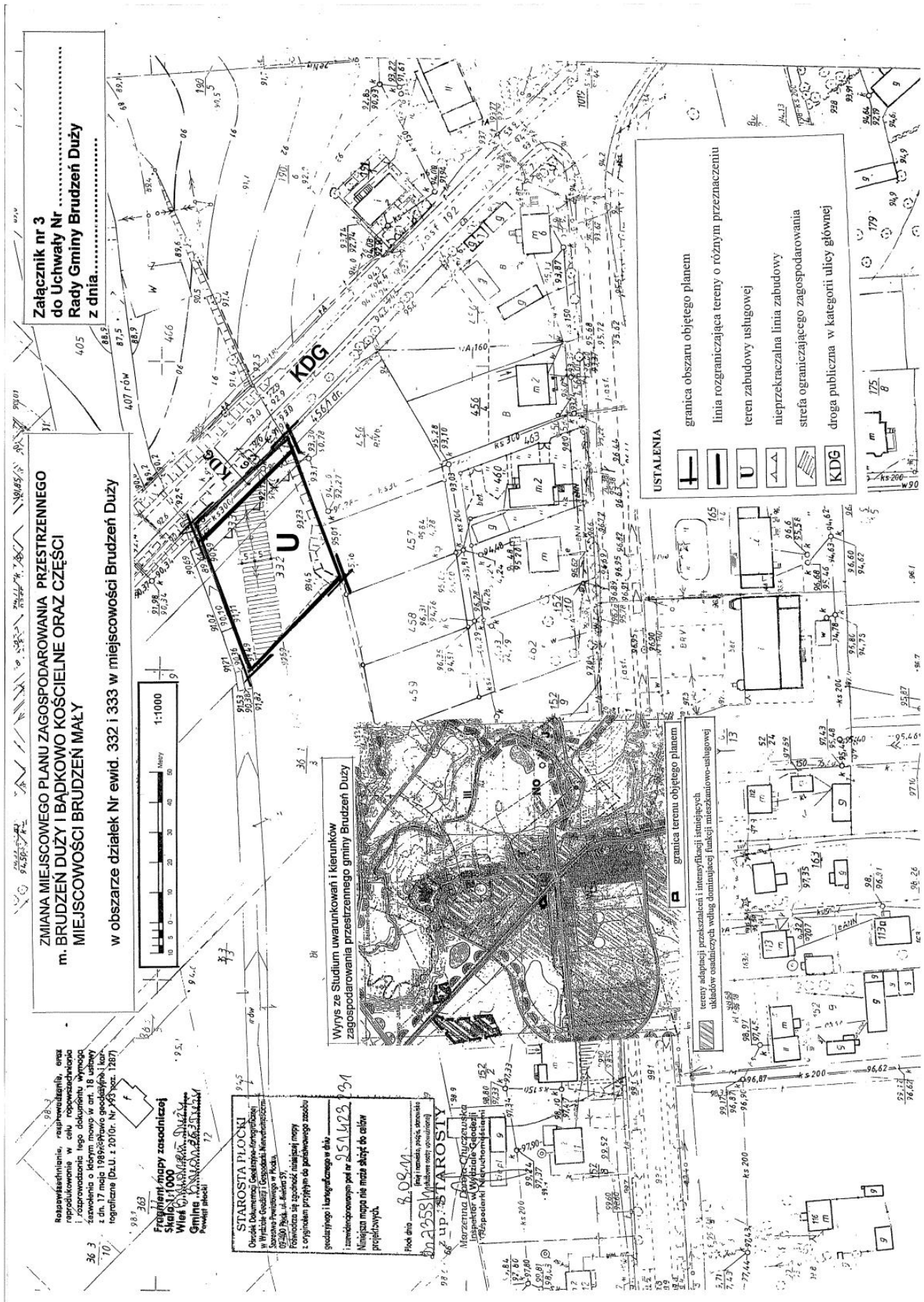
§ 18.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Brudzeń Duży:
Eugeniusz Kaim







Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXI/146/12
Rady Gminy Brudzeń Duży
z dnia 28 sierpnia 2012

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miejscowości Brudzeń Duży, Bądkowo Kościelne i części miejscowości Brudzeń Mały**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględ- niona	uwaga nie- uwzględ- niona	uwaga uwzględ- niona	uwaga nie- uwzględ- niona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

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.	22.06.2012r	Krzysztof Bukowski 09-414 Brudzeń Duży ul. Toruńska 6	- Nie wyraża zgody na zapisy w zakresie dopuszczenia do sytuowania rozbudowy istniejących budynków na terenie dz. Nr 460 objętej symbolem MN/U w odległości 1,5m od granicy działki, także terenu KPj. Mogą wystąpić problemy z dojazdem, parkowaniem i odprowadzeniem wód opadowych na terenie dz. Nr 463 (KPj)	Dz. Nr ewid. 460, 463	Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz ciągu pieszo-jezdnego		+			Przyjęte rozwiązania w planie są zgodne z przepisami odrębnymi – §12ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.). Ustalenia planu regulują też status drogi dojazdowej na działce Nr ewid. 463 dając możliwość ustanowienia na części działki KPj własności Gminy. Zgodnie z przepisami odrębnymi nie można kształtować odpływu wód z posesji ze szkodą dla gruntów sąsiednich – właściciel dz. Nr 460 musi uregulować tą kwestię w granicach do których ma tytuł prawny, Zapisy planu dopuszczają usytuowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy KDZ.

L.p.	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 Zabłącznik 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 wyraża zgody na zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%.	Dz. Nr ewid. 460	Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej		+			Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie na działce (obecny wskaźnik 45%) oraz na działkach sąsiednich o funkcji mieszkaniowej (75%-55%) i usługowej (37%-19%). Jak wynika z powyższego wielkość wskaźnika mieści się w wartościach dopuszczalnych – występujących w sąsiedztwie
			- wnioskuję o zmniejszenie odległości linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowu z 6m na 3m,	Dz. Nr ewid. 332, 333	Teren zabudowy usługowej		+			Pozostawiono nie zmienioną odległość sytuowania zabudowy ze względu, że minimalna określona w przepisach odrębnych, w Prawie Wodnym, ma na celu zabezpieczenie technicznych możliwości dostępu do rowów i cieków, a w tym konkretnym przypadku chodziło też o umożliwienie pełnienia przez dolinę cieku roli ekologicznej – wentylacyjnej.
										3

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania 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 uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			- wnioskuję o zmianę maksymalnej wysokości budynków z 9m na 12m,	Dz. Nr ewid. 332, 333	Terren zabudowy usługowej		+			Przyjęta w planie wysokość zabudowy została określona biorąc pod uwagę istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne oraz ekologiczną rolę dolinki cieku - wszystkie formy wklęsłe jak doliny rzeczne, obniżenia i zglębienia koncentrują w sobie także spływ wód powierzchniowych i gruntowych i są elementem bardzo istotnym w prawidłowym systemie terenów otwartych, są osiami ekologicznymi miejscowości – powinny pozostać nieprzebudowane i z odpowiednią wysokością zabudowy nie utrudniającej swobodnego i prawidłowego przewietrzania terenu .

Załącznik: zbiór uwag ujętych w wykazie

.....

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XXI/146/12
Rady Gminy Brudzeń Duży
z dnia 28 sierpnia 2012r

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Zmianie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brudzeń Duży, Bądkowo Kościelne i części miejscowości, Brudzeń Mały” 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 i deszczowej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulicy do wymaganych parametrów - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 300 zł.
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 40 000 zł. Realizacja według potrzeb.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów).
Koszt ok. 80 000,-zł.

Wydatki ponoszone będą sukcesywnie, stosownie do potrzeb i posiadanych środków.

Przewodniczący Rady Gminy Brudzeń Duży:
Eugeniusz Kaim