

UCHWAŁA NR 86/XII/07

RADY GMINY NOWY DUNINÓW

z dnia 28 grudnia 2007r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Nowy Duninów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz Uchwały Nr 31/VI/07 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 23 marca 2007r.

Rada Gminy Nowy Duninów uchwala, co następuje

**Rozdział I Przepisy ogólne § 1.1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów zatwierdzonego
uchwałą Nr 138/XX/04 Rady Gminy z dnia 10.09.2004r,**

zwaną dalej „planem”, obejmującą obszar o powierzchni ok. 527,62 ha położony we wsiach: Nowy Duninów, Soczewka, Karolewo, Stary Duninów, Duninów Duży, Popłacin, Lipianki, Brwilno, Brwilno Dolne, Wola Brwileńska, Dzierżazna.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały i nie uległy zmianie w stosunku do obowiązującego planu zatwierdzonego uchwałą Nr 138/XX/04 Rady Gminy z dnia 10.09.2004r.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu (integralna część planu) w skali 1: 1000 stanowiący załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 do niniejszej Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik Nr 16,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 17,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 18.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) 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. Zakres zmian w ustaleniach planu dotyczy:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania,
- 1) linie zabudowy,
- 2) funkcje terenu oznaczone symbolami,
- 3) granice terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) granice GWPK i jego otuliny
 - b) granice obszaru ochrony konserwatorskiej
 - c) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
 - d) granice stanowisk archeologicznych,
- 4) klasy techniczne dróg i ulic.

5. Rysunek planu nie podlega zmianie w stosunku do stanowiącego załączniki do uchwały nr 138/XX/04 Rady Gminy z dnia 10.09.2004r.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania.

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanować więcej niż 50 %) na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **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,
- 8) **funkcja usługowa w zakresie usług konsumpcyjnych (bytowych)** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem potrzeb ludzkich w procesie konsumpcji indywidualnej i zbiorowej m. in. takich jak:
 - handel detaliczny, gastronomia,
 - naprawy, remonty, konserwacje indywidualnych sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, kultury,
 - inne usługi osobiste,
- 9) **uciaźliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, powodowany emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikający ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń,
- 10) **nieuciaźliwe usługi i produkcja** - rozumie się przez to instalacje powodujące emisje nieszkodliwe dla zdrowia ludzi i stanu środowiska, nie pogarszające walorów estetycznych środowiska, nie powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska i nie pogarszające zagrożenia życia i zdrowia ludzi,
- 11) **maksymalna wysokość zabudowy** - wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do kalenicy dachu w przypadku dachów dwu- i wielospadowych lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją w przypadku dachów płaskich.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§4.1. ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oznaczone symbolem **MN, 1MN, 2MN, 3MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem **MNL, 1MNL**,
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**,

- 11) tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody oznaczone symbolem ZN,
- 12) tereny lasów i zalesień oznaczone symbolem ZL,
- 13) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP i 1ZP,
- 14) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem Z,
- 15) tereny cmentarzy ZC,
- 16) tereny wód powierzchniowych WS,
- 17) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - ulicy głównej - KDG
 - ulicy zbiorczej - KDZ
 - ulicy lokalnej - KDL
 - ulicy dojazdowej - KDD
 - ciągi pieszo-jezdne - KDPj
 - ciąg pieszo-rowerowy - KP
- 18) tereny dróg wewnętrznych - KDW,
- 19) tereny placów publicznych - KPP
- 20) tereny infrastruktury technicznej:
 - stacje transformatorowe-E
 - stacje wodociągowe - W
 - oczyszczalnie ścieków - K
 - stacje bazowe telefonii - T.

§ 5.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) ochronie podlega układ ruralistyczny wsi - ulicówka,
- 2) zachowanie wartości kulturowych jednostek osadniczych zwłaszcza starego budownictwa o cechach regionalnych,
- 3) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 4) dla terenów przyległych do obiektów zabytkowych i terenów o wyjątkowych walorach krajobrazowych należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję,
- 5) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu,
- 6) maksymalna wysokość obiektów - 2 kondygnacje na terenach **RM** i **MN**,
- 7) maksymalna wysokość obiektów - 3 kondygnacje w miejscowościach Nowy Duninów, Soczewka na terenach **MN**, **U**,
- 8) maksymalna wysokość obiektów - 12 m na terenach **P**,
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
- 10) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic,
- 11) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych na terenach przyległych do ulic KDG w obszarze zwartej zabudowy wsi,
- 12) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych poza siedliskami z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną środowiska oraz stanowiących wyposażenie szlaków turystycznych i terenów imprez masowych,
- 13) nieprzekraczanie ustalonej planem intensywności

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji w granicach zwartej zabudowy wsi, inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy i węgiel wzbogacony o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach oznaczonych symbolem **P**,
- 4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów od strony lasów,
- 5) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi, w tym realizacja płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach rolnych,
- 6) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 7) nakaz zagospodarowania przynajmniej 50% (MN), 70% (MNL, RM) i 30% (P) terenu każdej działki zielenią towarzyszącą-powierzchnia biologicznie czynna,
- 8) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć realizacji celu publicznego,
- 10) zachowanie cieków i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5 m od skarpy rowów i 5 m od skarp tarasu rzecznoego Skrzy, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 11) uzupełnianie istniejących oraz tworzenie nowych zespołów zadrzewień szczególnie na terenach nieużytków i terenach Z,
- 12) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,
- 13) gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych,
- 14) minimalna wielkość działki rekreacyjnej 1500 m², na terenie

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo Ochrony Środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego,
- zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub utrzymania urządzeń wodnych,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz wylewania gnojowicy za wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych.

17) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

18) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się w rejestrze i ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1) Nowy Duninów

- kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP murowany 1901-1910
- kaplica cmentarna p.w. Św. Trójcy, murowana lata 30-te XIX w. (rozbudowa 1858)
- kaplica grobowa rodziny Ike Duninowskich murowana I połowa XIX w.
- brama z ogrodzeniem murowanym 1885 r.
- zespół pałacowy:
 - pałac murowany 1862-1876
 - dwór murowany I połowa XIX w. przebudowany na tzw. pałacyk myśliwski w 1929 r.
 - zameczek murowany 1835 -1840 r.
 - wozownia murowana II połowa XIX w. (spalona)
 - park połowa XIX w.
 - młyn wodny drewniano-murowany lata 20-te XX w.

2) Soczewka

- kościół parafialny p.w. M.B. Częstochowskiej murowany 1906
- zespół dworski:
 - dwór murowany około połowy XIX w., rozbudowa 1941 -42
 - oficyna murowana połowa XIX w.
 - park około połowy XIX w.

2. W stosunku do wymienionych w ust.1. dóbr kultury obowiązują następujące ustalenia:

1) użytkowanie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości i zgodny z zasadami opieki nad

zabytkowych nie mogą być dokonywane bez odpowiedniego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 4) uzgodnienia wymagają również prace budowlane mogące przyczynić się do zeszpecenia otoczenia obiektu zabytkowego lub widoku na ten zabytek, położone w strefie ochrony ekspozycji widokowej,
 - 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej od zabytkowego parku w Soczewce i Nowym Duninowie oznaczoną graficznie w Zał. Nr 1 i Zał. Nr 2 do planu, w której obowiązuje podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
 - 6) wszelka działalność inwestycyjna, remontowo-budowlana i inna mogąca powodować zmiany w otoczeniu zabytku i jego ekspozycji widokowej, w tym także zmiany własności, funkcji i użytkowania powinny być poprzedzone wydaniem wytycznych konserwatorskich i uzyskać zgodę WKZ - uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji,
3. Zagospodarowanie zabytku na cele użytkowe oraz podejmowanie prac, robót i innych działań przy zabytkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. W granicach stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. głębiej niż na 30 cm), planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu mogą być dopuszczone do realizacji - po przeprowadzeniu (na koszt właścicieli nieruchomości lub inwestorów) archeologicznych badań wykopaliskowych - zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
 - 1) drogi i ulice w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem KDG, **KDZ**, KDL, KDD, **KP**,
 - 2) tereny usług publicznych oznaczone symbolem UP,
 - 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **1 ZP**,
 - 4) tereny placów publicznych KPP.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z Zarządcą
 - 1) ustala się zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, w linjach rozgraniczających ulic na odcinkach przylegających do terenów **MN**, **1MN**, **2MN**, **3MN**.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 4 ustala się:
 - 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji obiektów kubaturowych
 - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie handlu
 - c) adaptację i budowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

- 1) budynki użyteczności publicznej muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnięty przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury.

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

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) wzdłuż układów komunikacyjnych, na terenach zabudowy wsi w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic (z możliwością tworzenia pasów technologicznych infrastruktury technicznej - nie dotyczy dróg i ulic w liniach rozgraniczających), przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
 - c) poza obszarem zabudowanym w odległości nie mniejszej niż 5m od granicy pasa drogowego z zachowaniem przepisów szczególnych, dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości w przypadkach związanych z ochroną środowiska i uwarunkowaniami terenowymi,
 - d) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - e) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - f) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w pasach drogowych dróg; krajowych, powiatowych i wojewódzkich - odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy
 - g) dopuszcza się wydzielanie działek, w tym pasów technologicznych (nie dotyczy dróg i ulic w liniach rozgraniczających) dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
 - h) 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.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociągi wiejskie oparte na ujęciach w

- 2) dla pozostałych miejscowości oraz zabudowy rozproszonej na terenach RM przewiduje się indywidualne systemy oczyszczania ścieków (na terenach poza zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodziowego, o niskim poziomie wód gruntowych oraz o powierzchni działki ponad 1200m²) lub zbiorniki bezodpływowe,
 - 3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na ścieki,
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem **U, P**, dopuszcza się realizację indywidualnych systemów oczyszczania w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.
- 5.** Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych i ulic na terenach zabudowanych do lokalnych kanalizacji deszczowych wyposażonych 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 (rowy przydrożne, urządzenia ściekowe).
- 6.** Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia
- kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
- 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – 6kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, 16kW w zabudowie usługowej
 - 2) przyłącza energetyczne nn wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub na elewacji budynku,
 - 3) stacje transformatorowe SN/NN lokalizować w środku obciążenia energetycznego przy ulicach, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym w zależności od architektury obiektów, zapotrzebowania mocy i możliwości terenowych. Dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu.
 - 4) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
 - 5) dla linii napowietrznych 15 kV wyznacza się szerokość stref ochronnych od linii w każdą stronę po 5 m; w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
 - 5) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic.
- 7.** Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym awaryjna łączność telefoniczna dla sytuacji

- 2) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.
- 3) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni na terenach RM dla utylizacji odpadów organicznych.

9. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła. Na terenach położonych w granicach Parku obowiązuje stosowanie ekologicznych nośników energii, dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej (o niskiej zawartości siarki).

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

11. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej i rowów po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Gostyninie,

- 1) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 1,5 m od skarpy rowu wolnego od ogrodzenia i zabudowy kubaturowej.
- 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 3) na terenach zmeliorowanych przebudowę sieci drenarskiej wykonać w oparciu o projekt techniczny.

12. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

1) KDG – tereny komunikacji kołowej, ulica główna (droga krajowa Nr 62):

- szerokość w liniach rozgraniczających od 25 m – 35 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań,
- na odcinku w Nowym Duninowie i Soczewce ustala się rozstaw linii rozgraniczających nie mniejszy niż 25 m,
- ulica jednojezdniowa, dwupasmowa o szerokości jezdni 7 m,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, zakaz bezpośrednich zjazdów na posesje – w procesie przekształcania i podziałów terenu obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- tymczasowo adaptuje się istniejące zjazdy;

2) KDZ – tereny komunikacji kołowej, ulice zbiorcze (droga wojewódzka Nr 573,

drogi powiatowe):

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- 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.

3) KDL – tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 12 – 15 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 5) **KDW** - drogi, ciągi pieszo - jezdne, ulice wewnętrzne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 10 m,
 - adaptacja istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających min. 4,5 m;
- 6) **KS** - tereny zespołów miejsc parkingowych:
 - urządzenie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) **KDPj** - ciągi pieszo - jezdne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 6-8 m,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 8) **KP** - ciąg pieszo - rowerowy
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - dopuszcza się sytuowanie chodników, ścieżek rowerowych, tras konnych oraz urządzeń związanych z obsługą tego ruchu.
- 9) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 12:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
- 3) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDG, KDZ, KDL,
- 4) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 5) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek, dopuszcza się sytuowanie ogrodzenia przy drodze krajowej w odległości 12,5m od osi drogi,
- 6) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg.

14. Ustala się nieprzekraczalne 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, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach

- dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 2) właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **RM** plan ustala:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, obsługi rolnictwa oraz zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i z §9 ust. 14,
- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
- 3) zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDG i KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 ust. 12;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji obowiązuje § 9 ust. 13 pkt 2 oraz adaptacje podziałów geodezyjnych,
- 5) dopuszcza się organizowanie pól biwakowych przy gospodarstwach agroturystycznych i zagrodowych
- 6) adaptacja istniejących zjazdów z ulic **KDG** - czasowa,
- 7) ograniczenie realizacji nowych zjazdów z ulic **KDG**, **KDZ**, zjazdy do drugiego szeregu zabudowy z wykorzystaniem istniejących,
- 8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działek na terenach zabudowy zagrodowej, na terenach o funkcjach uzupełniających stosownie do ustaleń § 6 ust. 1 pkt 7,
- 9) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 10) na terenach **RM** położonych w miejscowościach Duninów Duży, Lipianki funkcja usługowa tylko w zakresie usług konsumpcyjnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje (8 m),
- 3) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 7 m, w zabudowie mieszkaniowej - 5 m.

5) geometria dachu budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 20 – 40°

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów działek na następujących warunkach:

- minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,
- minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej powiązanej z usługową – 1200 m²,
- na terenach RM w miejscowości Lipianki i Duninów Duży minimalna powierzchnia działki o funkcji rekreacji indywidualnej 2000 m²,
- szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m,
- drogi wewnętrzne, dojazdy do działek budowlanych o rozstawie linii rozgraniczających – min. 5 m.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, 1MN, 2MN, 3 MN plan ustala:

1) funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) funkcję uzupełniającą:

- usługową w zakresie usług konsumpcyjnych na terenach MN, 1MN, 2MN, 3MN,
- mieszkaniową w formie rekreacji indywidualnej na terenach 2MN,
- usług produkcyjnych na terenach 3MN;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- a) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 7
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust. 14,
- c) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych,
- d) czasowa adaptacja istniejących zjazdów na posesje z ulic KDZ i KDZ,
- e) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 %, na terenach MN, 1MN, 2 MN i 40% na terenach 3 MN,
- f) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- g) adaptacja istniejących podziałów z poszerzeniem wydzielonych dojazdów do min. 5 m w liniach rozgraniczających,
- h) pokazane na rysunku planu linie podziału nieruchomości mogą zostać uściśnione, dostosowane do wartości kartometrycznej mapy,
- i) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową (jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące) lub na odrębnych działkach,
- j) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza, na terenach 1MN dopuszcza się zabudowę szeregową,
- l) dopuszcza się zabudowę w granicy działki na działkach o

n) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 8 m (2 kondygnacje); we wsi Soczewka i Nowy Duninów - 10 m (3 kondygnacje),
- b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 5 m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45% w budynkach mieszkalnych i usługowych, układ kalenic głównych równoległe do ulic KDG, KDZ, KDL na działkach przyległych, w stosunku do istniejącej zabudowy dopuszcza się inny kat nachylenia połaci na części budynku rozbudowywanej w dostosowaniu do istniejącego układu dachu,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 8 - 15m, budynków usługowych wg programu funkcjonalnego,
- e) poza terenami potencjalnego zagrożenia powodziowego wyniesienie poziomu podłogi parteru nie więcej niż 0,7 m od poziomu terenu,
- f) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- g) na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynku w odległości min. 1,5 m od granicy działki,
- h) zakaz stosowania ciągłych cokołów na terenach przyległych do lasów;

4. zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 1000 m² na terenach MN, 1 MN, 2 MN oraz 2000 m² na terenach 3 MN,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m na terenach MN, 1 MN, 2 MN,
- c) minimalna powierzchnia działki dla funkcji rekreacji indywidualnej - 1500 m na terenach MN, 1 MN i 2000 m² na terenach 2 MN,
- d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki i szerokości frontu działki na terenach 1MN przy realizacji zabudowy szeregowej (Soczewka),
- e) w procesie podziału terenu działki nr ewid. 58/9 w Soczewce dopuszcza się likwidację ulicy KDD
- f) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdów 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
- g) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min 5m w liniach

- d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki,
 - e) funkcja usługowa realizowana jako wbudowana w obiekty mieszkaniowe lub jako obiekty wolno stojące,
 - f) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na wydzielonych działkach,
 - g) dopuszcza się budowę budynków garażowych i gospodarczych,
 - h) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - i) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - j) dla terenu MW położonego w granicach parków zabytkowych i w strefie ochrony konserwatorskiej nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów;
3. zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 12 m
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 8 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 5 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45%, układ kalenic głównych równoległe do ulicy KDG,
 - e) dla terenów MW położonego w granicach parku zabytkowego i w obszarze ochrony konserwatorskiej adaptuje się istniejące obiekty z możliwością przebudowy, rozbudowy uwzględniającej i dostosowanej do walorów kulturowych i architektonicznych obiektów w parku - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, układ kalenic głównych równoległe do ulicy głównej;
4. zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na warunkach zgodnych z przepisami szczególnymi,
 - b) przy podziale terenów uwzględnić szerokość dojazdów - 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
 - c) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNL, 1MNL** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa rekreacji indywidualnej;
 - 2) funkcje uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa zagrodowa;
2. zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust. 14,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % na terenach MNT.

- e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
- f) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w zakresie usług bytowych w formie wbudowanej na działce nr ewid. 45/2 we wsi Karolewo,
- g) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, przekształceń w ramach dopuszczonych funkcji z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w ust.3,
- h) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych na działkach o powierzchni mniejszej niż 400m²,
- i) dopuszcza się zabudowę w granicy działki na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 15m,
- j) na działkach przyległych do lasu zakaz sytuowania ciągłych cokołów w ogrodzeniu od strony lasu;
- k) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków - 8 m, 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej - 4 m,
- c) układ połaci dachowych budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45%, dla obiektów sytuowanych przy ulicy lokalnej główna kalenica równoległa do ulicy,
- d) formy zabudowy nawiązujące do dobrych tradycji zabudowy wiejskiej i krajobrazu,
- e) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych: kamień, drewno;

4. zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki dla funkcji rekreacji indywidualnej 1500 m², we wsiach Lipianki i Duninów Duży - 2000m², dla funkcji zabudowy mieszkaniowej 1000 m², we wsiach Lipianki i Duninów Duży - 1500 m²,
- b) dopuszcza się adaptację istniejących podziałów z poszerzeniem wydzielanych dróg wewnętrznych - dojazdów do szerokości 5 m w liniach rozgraniczających lub 10 m,
- c) dopuszcza się możliwość podziałów i scaleń terenów istniejącego zainwestowania celem wydzielenia dojazdów i dojazdów do posesji z zapewnieniem szerokości 5 m w liniach rozgraniczających.

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

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- a) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego, ekspozycji i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7

- f) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,
- g) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- h) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- i) na terenach U w miejscowości Brwilno Dolne dopuszcza się realizację funkcji uzupełniającej w pierwszej kolejności,
- j) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnej funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w ust.3,
- k) dla terenów U położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza ZC w Soczewce dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość i z zachowaniem linii zabudowy dla budynków mieszkalnych jako nieprzekraczalnej w odległości 30m od cmentarza, realizacja funkcji usługowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- l) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu,
- m) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych - 15 m (od poziomu terenu do kalenicy dachu), maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10 m,
- b) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45°,
- c) staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i krajobrazu,
- d) na terenach w granicach GWPk zakaz stosowania ciągłych cokołów w ogrodzeniach od strony lasu;

4. zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział terenu z zachowaniem przepisów szczególnych,
- b) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu,
- c) wydzielone drogi wewnętrzne - dojazdy do działek nie mogą być węższe niż 5 m w liniach rozgraniczających.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług celu publicznego ogólnospołecznych;
 - 2) funkcję uzupełniającą: mieszkaniowa na potrzeby władających i użytkowników obiektów bez prawa wydzielania odrębnych nieruchomości;
- ### 2. zasady zagospodarowania terenu:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy, dostosowanie architektury do tradycji architektury

- f) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, dla pozostałych terenów jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3. zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków - 15 m,
 - b) układ połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30- 40%,
 - c) obowiązuje staranna architektura dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu, a jednocześnie będące identyfikatorem przestrzeni;
 - d) uwzględnienie lokalizacji w podpiwniczeniach budynków pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.
4. zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 16.1. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US, 1US, 2US ustala się:

- 1) funkcję podstawową - usługi w zakresie sportu, rekreacji, wypoczynku, turystyki;
 - 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz
obiekty małej architektury, zieleni urządzona, zabudowa mieszkaniowa władających i
właścicieli;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przekształceń w ramach przeznaczenia,
 - b) na terenach 1US dopuszcza się w ramach przekształceń przeznaczenie terenu pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w § 11,
 - c) na terenach 2US dopuszcza się adaptację istniejących funkcji produkcyjnych,
 - d) na terenach US w Nowym Duninowie w obszarze działki nr ewid. 4 i działek powstałych w wyniku jej podziału, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez funkcji podstawowej, na zasadach określonych w § 11 ust. 2 i 3 ,
 - e) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 %,
 - f) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem ustawiania urządzeń cyrkowych, okresowych kiermaszy, wystaw i urządzeń zabaw i gier ruchowych,
 - g) dopuszcza się organizację imprez masowych,
 - h) wszelka działalność związana z rekreacją, gospodarką wodną na terenach nadbrzeżnych rz. Wisły wymaga uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej,

- b) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, baz i składów, usług komunalnych, obsługi rolnictwa;
- 2) funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa władających i właścicieli oraz zabudowa usługowa;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przekształceń w ramach przeznaczenia,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust. 14,
- c) na terenach P w miejscowości Wola Brwileńska dopuszcza się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w § 11 ust.3 i 4,
- d) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- e) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
- f) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu;
- g) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2 m wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
- h) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- i) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagany jest raport OOS;

3. zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
- b) geometria dachów - dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20- 40°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,
- c) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych, obowiązuje staranne wkomponowanie zabudowy w istniejące otoczenie z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie,
- d) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej,
- e) w podpiwniczeniach budynków może być wymagane uwzględnienie pomieszczeń o wzmocnionej konstrukcji z przeznaczeniem dla ochrony mieszkańców;

4. zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 5 m w

- c) przy zagospodarowaniu otoczenia pomnika należy uwzględnić jego ekspozycję oraz wkomponowanie w rodzimy krajobraz,
- d) w odległości 15 m od pomnika obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
- e) wszelkie prace prowadzone w zasięgu strefy wpływu na pomnik winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC ustala się:

- 1) funkcję podstawową – cmentarze;
- 2. zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz wprowadzania innych funkcji,
 - b) w stosunku do obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej obowiązują ustalenia §7,
 - c) adaptacje i dopuszczenie lokalizacji obiektów sakralnych i domów pogrzebowych, urządzeń infrastruktury technicznej związanej z urządzeniami tych terenów,
 - d) w strefie ochrony sanitarnej o szerokości 50 m zakazuje się wszelkiej zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizowania ujęć wód, dopuszcza się lokalizację obiektów sakralnych, usługowych związanych z funkcją podstawową, parkingów i innych urządzeń obsługi cmentarza,
 - e) na terenie przeznaczonym pod poszerzenie cmentarza dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w zakresie usług związanych z funkcją podstawową, parkingów i innych urządzeń obsługi cmentarza.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP i 1ZP ustala się:

- 1) funkcję podstawową – tereny zieleni urządzonej:
 - a) zabytkowych parków dworskich – ZP,
 - b) ogólnodostępną zielenią urządzoną typu – parki, skwery, zieleńce – 1ZP;
- 2. zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenów ZP zgodnie z § 7 ust.2.
 - a) obowiązuje zachowanie i odtworzenie historycznych układów przestrzennych oraz usunięcie elementów zagospodarowania i użytkowania zniekształcających historyczne założenie parkowe,
 - b) ustala się potrzebę opracowania kompleksowego projektu rewaloryzacji założenia parkowo – pałacowego w Nowym Duninowie,
 - c) lokalizowanie nowych obiektów kubaturowych możliwe na zasadach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - d) nie dopuszcza się dokonywania wtórnych podziałów terenu parku;
- 3. zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenów 1ZP:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką – gatunkami rodzimymi,

- 1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny leśne i przeznaczone do zalesienia zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;
2. zasady zagospodarowania terenu
 - a) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
 - b) urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych,
 - c) lokalizowanie i adaptację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
 - d) zakaz zabudowy kubaturowej oprócz wymienionej w pkt. c),
 - e) do czasu realizacji zalesień teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu,
 - f) linie zabudowy wyznaczają się w odległości 30 m od lasów państwowych i 15m - 12m od lasów prywatnych oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dopuszcza się zabudowę w odległości 12m od lasów prywatnych nie stanowiących zwartych, dużych kompleksów - niezależnie od oznaczenia na rysunku planu,
 - g) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków usytuowanych w odległości mniejszej niż 12m od granicy lasu: zakaz zbliżania się do granicy lasu i zachowanie zabezpieczeń z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki,
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
 - b) dopuszcza się realizację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki nr ewid. 120/1 we wsi Wola Brwileńska z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10m od rowu i zasad zagospodarowania zgodnie z § 11 (tereny MN),
 - c) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje,
 - d) ochrona gleb organicznych,
 - e) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej wzdłuż cieków, rowów, zbiorników wodnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RU ustala się:

- 1) funkcję podstawową - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługowa nie kolidująca z przeznaczeniem

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) tereny wód śródlądowych płynących;
2. zasady zagospodarowania:
 - a) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - b) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
 - c) lokalizację urządzeń sportów wodnych.

§ 25.1. Ustala się funkcję terenów związanych z infrastrukturą techniczną:

- 1) oznaczonych symbolem W - obiekty do zaopatrzenia w wodę;
 - 2) oznaczonych symbolem K - obiekty służące do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków;
 - 3) oznaczonych symbolem E - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
 - 4) oznaczonych symbolem T - obiekty telekomunikacji;
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 do 4 ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązuje staranne zagospodarowanie, architektura harmonizująca z krajobrazem lub wynikająca z potrzeb technologicznych,
 - 2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią,
 - 3) zagospodarowanie stref ochronnych dla ujęć wód podziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - 4) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako uzupełniającej na terenie działki nr ewid. 303/2 w miejscowości Nowy Duninów, z zachowaniem zasad zagospodarowania zgodnie z § 14,

§ 26.1. Na terenach potencjalnego zagrożenia powodziowego oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) wyniesienie poziomu podłogi parteru budynków ponad:
 - a) rzędną 60,35 m n.p.m. w Popłacinie, Brwilnie, Dzierżazni, Soczewce, Woli Brwileńskiej,
 - b) rzędną 59,17 m n.p.m. w Nowym Duninowie i w Starym Duninowie,
 - c) rzędną 58,33 m n.p.m. w Karolewie.

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem P, U, US, 1 US, 2 US, UP, MW dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
2. Dla terenu oznaczonego KDG w miejscowości Soczewka dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie o funkcji usług sportu i rekreacji na następujących zasadach:
 - 1) realizacja obiektów i urządzeń tymczasowych.
3. Na terenach przeznaczonych pod rozbudowę cmentarza w Nowym Duninowie i Soczewce dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie na

§ 29.1. Na terenach **MW i U** w ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:

- 1) rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym,

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i

§ 30. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów zatwierdzonego Uchwałą Nr 138/XX/04 RG z dnia 10.09.2004r w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

2. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20%

§ 31.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Duninów.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Andrzej Pietrzak