

**UCHWAŁA NR 79/X/2025  
RADY GMINY Nowy Duninów  
z dnia 27 lutego 2025r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu działki nr ewid. 121/17 w miejscowości Brwilno Dolne**

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 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) oraz Uchwały Nr 376/XXXIV/2023 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 28 grudnia 2023 r.

Rada Gminy Nowy Duninów stwierdza:

**§ 1.** Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 121/17 w miejscowości Brwilno Dolne nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 121/17 w miejscowości Brwilno Dolne zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje teren działki Nr ewid. 121/17 o powierzchni ok. 0,4 ha w miejscowości Brwilno Dolne.
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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 2.

**§ 3.1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
  - 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. 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** - 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** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne 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) **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.

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

- 1) tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **U-MN**
- 2) teren komunikacji publicznej – drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**.

## Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

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

1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego określono odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

- 1) ochrona naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych;
- 2) zakaz dokoływania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

- 1) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
- 2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 3) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż granic terenu zielenią izolacyjną – wysoką i niską przy realizacji funkcji usługowej, zieleń wysoką sadzić w odległości 1m od granicy terenu;

- 4) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 5) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury technicznej do 14m celem zachowania harmonii w krajobrazie;
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla terenów sąsiednich w odniesieniu do ich przeznaczenia;
- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii, w tym wykorzystanie OZE;
- 9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 10) według audytu krajobrazowego teren usytuowany jest w granicach krajobrazu typu wiejskiego, podtyp tereny zabudowane o charakterze wiejskim, dla zachowania wartości krajobrazu rekomenduje się m.in.:
  - a) kształtowanie estetyki przestrzeni i prowadzenie wszelkiej działalności z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
  - b) ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy.

#### **§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.**

##### **1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:**

- 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDL**.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych:
  - 1) na terenie 2KDL nakazuje się zachowanie istniejącego rowu z zielnią nadwodną i realizację zieleni przydrożnej,
  - 2) na terenie 2KDL dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących potrzebom komunikacji społecznej i utrzymaniu porządku.
3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

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) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
  - 3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
  - 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu - minimalna średnica sieci rozbiorczej 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych powierzchniowo na nieutwardzony teren działki lub poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). 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;

- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrzonym;
  - 2) przyłącza energetyczne SN, nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 3) wzdłuż przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV uwzględnić pasy technologiczne (strefę ochronną) o szerokości 7m od osi linii,
    - a) w pasach technologicznych zakazuje się sytuowania m.in. instalacji fotowoltaicznych oraz zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;
  - 4) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrzonym z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie obiektów z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
  - 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieciami telekomunikacyjnymi, w tym zabezpieczenie w 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;
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz z przepisami odrębnymi wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
  - 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii oraz odnawialnych źródeł energii w tym mikroinstalacji.
11. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
- 1) 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, 2KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalnej:
    - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
    - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 2) obowiązują ustalenia § 8.
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) dla zabudowy usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na lokal;
  - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1 i 2 właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
  - 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**Rozdział III**  
**Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, parkingi, zieleń urządzona.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,7;
- 6) w przypadku realizacji usług handlu ograniczenie powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) funkcja usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w obiektach wolnostojących; dopuszcza się realizację w/w funkcji na oddzielnych działkach;
- 9) przy realizacji funkcji usługowej dopuszcza się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla terenów sąsiednich;
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków usługowych, garażowych, gospodarczych do 6 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych o nachyleniu połaci 20 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dachy budynków i obiektów pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) dla funkcji zabudowy usługowej – 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 11. 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**

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

- 1) dla terenów **U-MN** 20 %;

§ 13. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Brwilnie Dolnym zatwierdzonego Uchwałą Nr 314/XXXVIII/98 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 3.04.1998r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

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

§ 15.1. 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  
*A. Pietrzak*  
Andrzej Pietrzak

Załącznik Nr 2  
do UCHWAŁY NR 79/X/2025  
RADY GMINY Nowy Duninów  
z dnia 27 lutego 2025r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 121/17 w miejscowości Brwilno Dolne” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu wynikają następujące zadania własne gminy:

- wykup gruntu w celu poszerzenia dróg lokalnych KDL do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 11 850,-zł.
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej).

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2034 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania terenów w miejscowości.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*A. Pietrzak*  
Andrzej Pietrzak

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 79/X/2025**  
**Rady Gminy Nowy Duninów**  
**z dnia 27 lutego 2025r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 121/17 w miejscowości Brwilno Dolne wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny intensyfikacji i przekształceń istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Nowy Duninów dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją zabudowy sukcesywnie powstającej w sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie i uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem w obszarze otuliny parku krajobrazowego,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi, ekologiczne źródła ciepła. Występujące w obszarze planu grunty PsV, RV, RVI, RViz nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponadto zostały już przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązującym planie. Intensywność zabudowy i wielkość działek budowlanych określono biorąc pod uwagę standardy określone w Studium i parametry zagospodarowania i zabudowy występujące w sąsiedztwie, określono ochronę istniejącej zieleni i kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie i izolacyjnej zgodnie z siedliskami,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – nie występują obiekty o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działek i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska, ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i ochronę akustyczną terenów sąsiednich,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o rozszerzenie zakresu funkcji i możliwość rozwoju zabudowy usługowej,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zachowanie odległości zabudowy od dróg publicznych, możliwość realizacji przestrzeni publicznej w ramach terenu 2KDL,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, linie elektroenergetyczne),



11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w postaci wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyżuru projektanta, spotkania otwartego oraz możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – planowana zabudowa zaopatrywana będzie w wodę z istniejącej sieci rozbiorczej, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając zasady zagospodarowania terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do istniejących i przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze krajowej znajdującej się w odległości ok. 100m od terenu objętego planem,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – bezpośredni dostęp do drogi publicznej, możliwość realizacji dróg rowerowych,
- nową zabudowę zlokalizowano w zwartej strukturze istniejącej jednostki osadniczej, z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 376/XXXIV/2023 z dnia 28 grudnia 2023r. oraz poprzez Uchwałę Nr 173/XX/2017 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 30 czerwca 2017r. w/s aktualności studium i planów miejscowych.

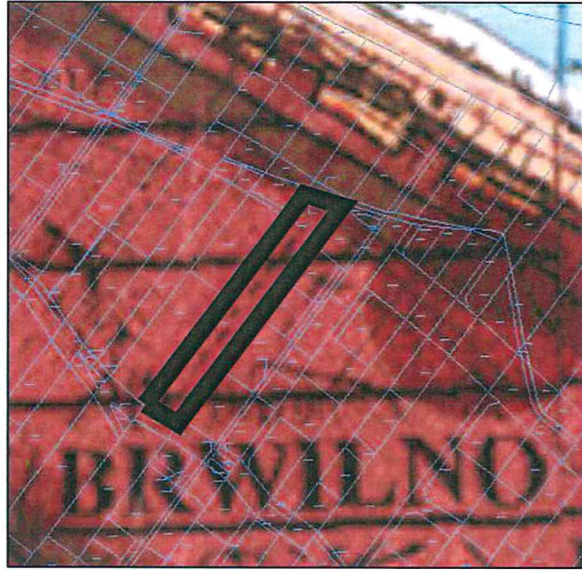
Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie niewielki i rozłożony w czasie, natomiast z tytułu mogącej wystąpić zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy (bilans dochodów i wydatków dla 10 letniego okresu realizacji Planu jest dodatni i wynosi: 206.200 zł.), powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 2 do Uchwały

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMIN  
*A. Pietrzak*  
Andrzej Pietrzak

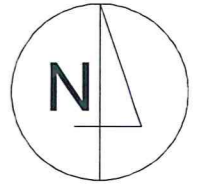



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR EWID. 121/17 W MIEJSCOWOŚCI BRWILNO DOLNE


Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów

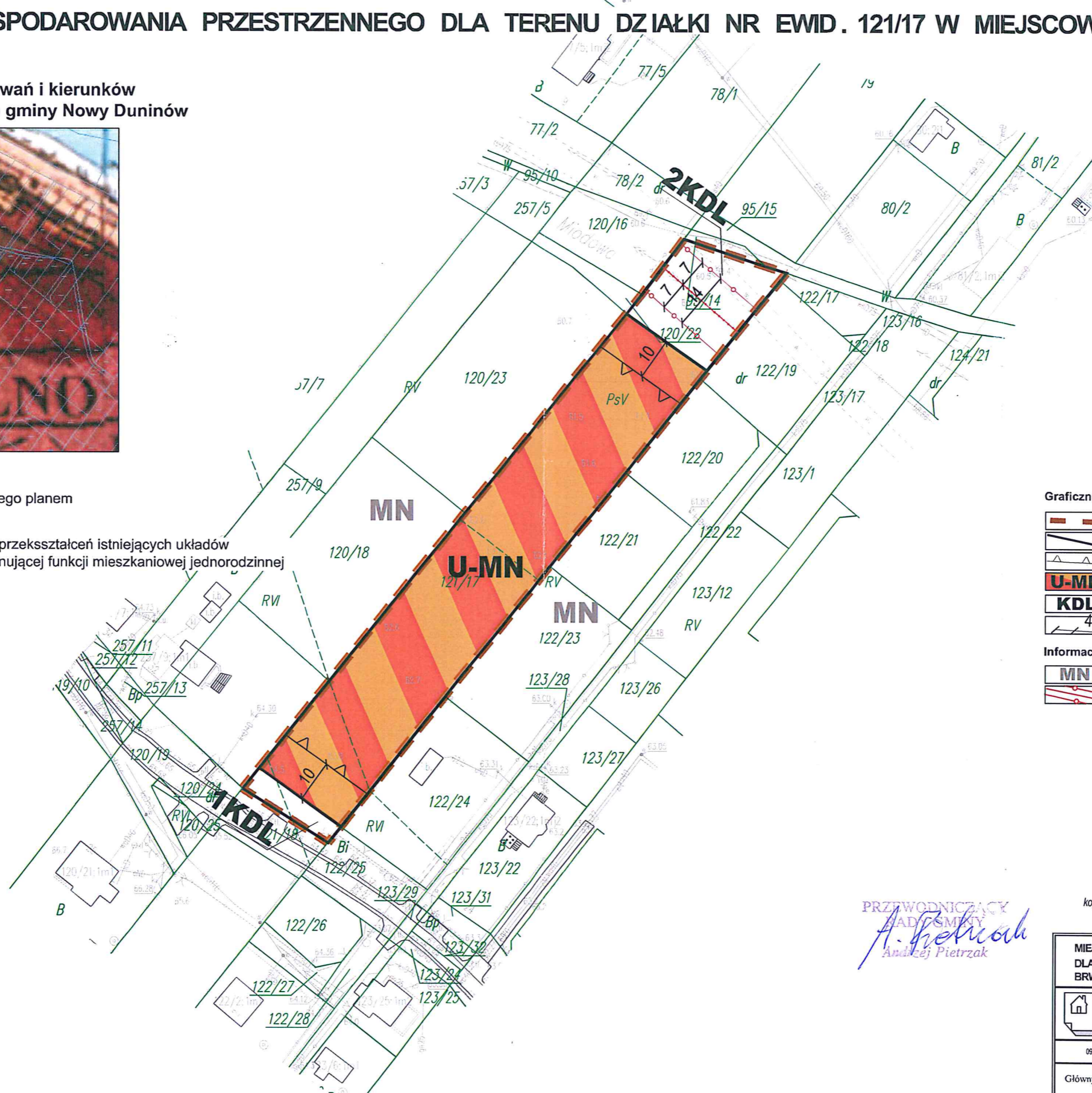


Załącznik nr 1  
do Uchwały nr 79/X/2025  
Rady Gminy Nowy Duninów  
z dnia 27 lutego 2025 r.









 granica obszaru objętego planem



 tereny intensyfikacji i przekształceń istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej



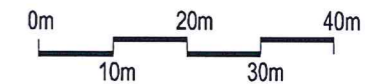
### Graficzne ustalenia planu:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **U-MN** tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  **KDL** teren komunikacji publicznej - drogi lokalnej
-  4,5] zwiarowane odległości

### Informacje:


-  **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  -  linia elektroenergetyczna SN-15kV ze strefą ochronną
- Cały teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego

Skala 1:1000



PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*A. Pietrzak*  
Andrzej Pietrzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU DZIAŁKI NR EWID. 121/17 W MIEJSCOWOŚCI  
BRWILNO DOLNE

 BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE  
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA  
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-400 Plock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93 kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl

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

