

UCHWAŁA NR 124/XVII/2025
RADY GMINY NOWY DUNINÓW
z dnia 28 listopada 2025r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki nr ewid. 43/10 w miejscowości Lipianki**

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 2025 r., poz. 1153), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 378/XXXIV/2023 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 28 grudnia 2023r.,

Rada Gminy Nowy Duninów stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 43/10 w miejscowości Lipianki 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. 43/10 w miejscowości Lipianki, zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 43/10 i powierzchni około 0,16 ha położoną w obrębie geodezyjnym Lipianki.

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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 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. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych z wodociągu wiejskiego o min. średnicy 90 mm poprzez budowę przyłączy.
4. Uporządkowana gospodarka ściekowa poprzez:
 - 1) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków;
 - 2) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
 - 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych, powierzchniowo na nieutwardzony teren działki;
 - 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – 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;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 3) zachowanie lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnianie wniosków z jej istnienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenu;
 - 4) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
7. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, 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.
8. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi 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) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.
9. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
10. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
11. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania

zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) obowiązują wskaźniki parkingowe - 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) 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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu i z §8 ust.11;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,3;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 8,5 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16m,
- 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i nachyleniu połaci 20° - 45°;
- 6) dachy budynków gospodarczych i garażowych dwuspadowe o nachyleniu połaci 10° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1100 m².

§10. 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 w okresie budowy.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

- §11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 10 %.
- §12. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy letniskowej we wsi Lipianki, gmina Nowy Duninów zatwierdzonego Uchwałą Nr 219/XXIX/97 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 25 kwietnia 1997 r.
- §13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowy Duninów.
- §14.1. 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. Pietucha
Andrzej Pietucha

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 124/XVII/2025
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 28 listopada 2025r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 43/10 w miejscowości Lipianki 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 o dominującej funkcji letniskowej.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją istniejącej i sukcesywnie realizowanej zabudowy na działkach sąsiednich, jest częścią struktury osadniczej miejscowości Lipianki o dominującej funkcji letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się na działce i działkach sąsiednich i uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem terenu w Parku Krajobrazowym.
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi; grunty rolne nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze - wg ewidencji gruntów są to grunty zabudowane Bi,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do zmiany podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o zmianę przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym planie,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – nie występują,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących i realizowanych przy granicy działki systemów infrastruktury technicznej /sieć wodociągowa, elektroenergetyczna nN/,
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 – przy granicy działki realizowana jest sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (nie przeprowadzano strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ze względu na istniejące zagospodarowanie, ograniczenie ustaleń planu do nieznacznej zmiany funkcji istniejącej zabudowy i zgodę w tym zakresie właściwych organów, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (atrakcyjne miejsca zamieszkania, aktywizacja gospodarcza).

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

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa z dostępem do układu komunikacyjnego - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze powiatowej – przystanek w odległości ok. 1km w miejscowości Goreń Duży,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – układ dróg i połączenie z układem lokalnym umożliwia poruszanie się pieszo i rowerem,
- zabudowę zlokalizowano w strukturze funkcjonalno-przestrzennej 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 378/XXXIV/2023 z dnia 28 grudnia 2023r. oraz poprzez Uchwałę Nr 173/XX/2017 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 30 czerwca 2017r.

Określone zasady zagospodarowania nie będą miały wpływu na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków, powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 2 do Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
A. Pietrzak
Andrzej Pietrzak

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 124/XVII/2025
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia 28 listopada 2025 roku.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 43/10 w miejscowości Lipianki” 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 nie wynikają zadania własne gminy:

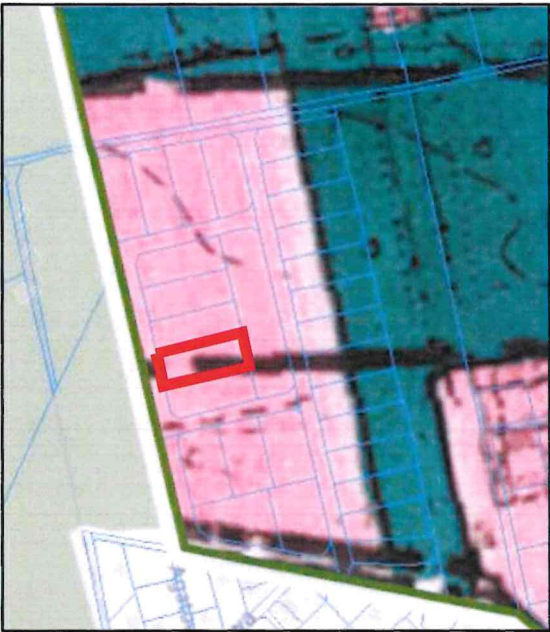
- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących przy granicach działki systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
A. Pietrzak
Andrzej Pietrzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR. EWID. 43/10 W MIEJSCOWOŚCI LIPIANKI

Wyrys ze Studium
uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Nowy Duninów



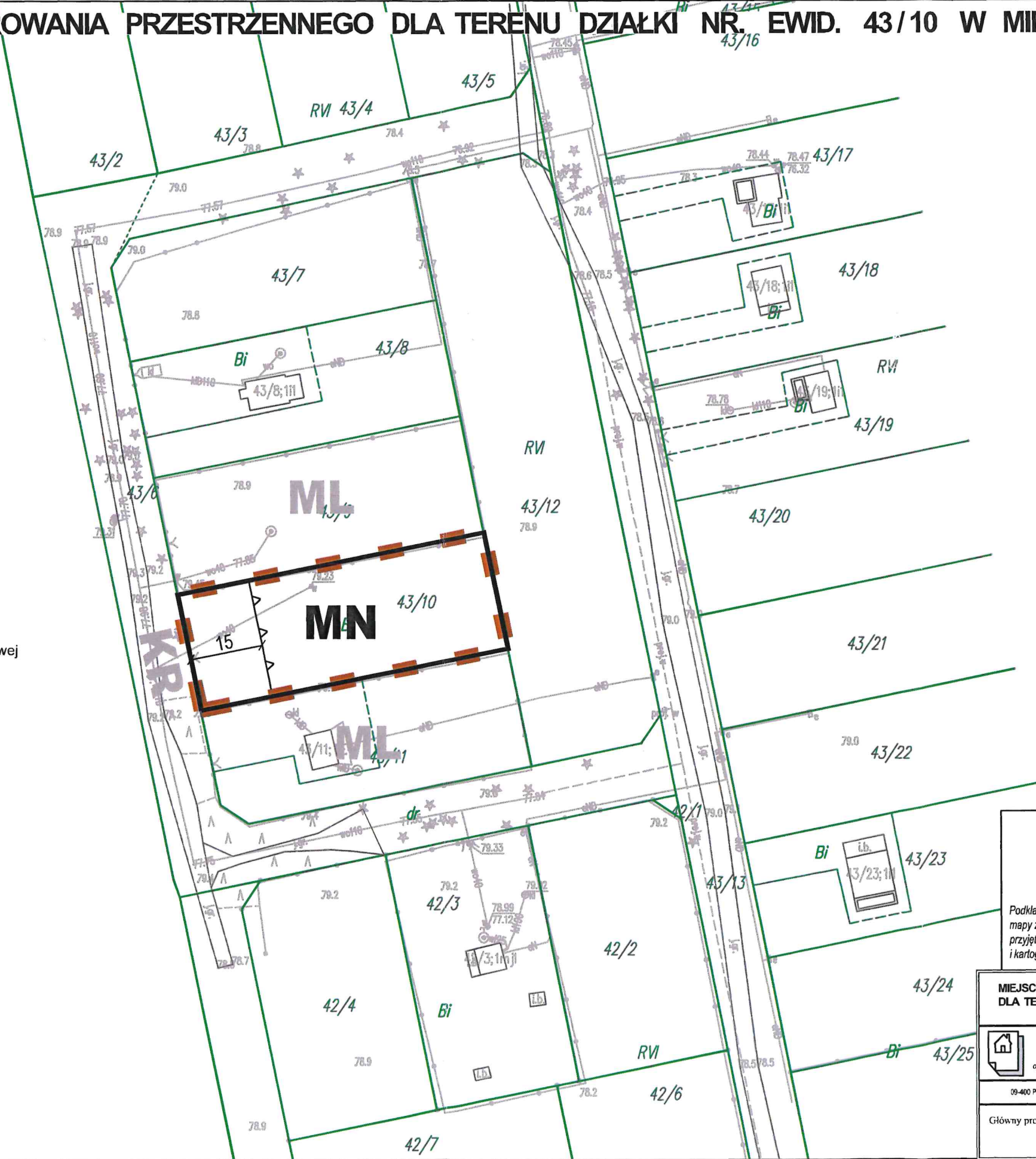
- obszar objęty planem
- tereny intensyfikacji i przekształceń istniejących układów osadniczych o dominującej funkcji letniskowej

Graficzne ustalenia planu:

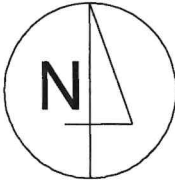
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wymiarowane odległości

Informacje:

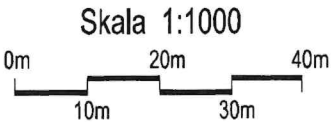
- tereny zabudowy letniskowej
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Cały teren objęty planem położony jest w krajobrazie priorytetowym kod 14-315,36-054
- Cały teren objęty planem położony jest w granicach Gostyńskiego - Włocławskiego Parku Krajobrazowego



Załącznik nr 1
do Uchwały nr 124/XVII/2025
Rady Gminy Nowy Duninów
z dnia ...28 listopada 2025 roku...



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Pietrak



Podkład mapowy został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej posiadającej poświadczenie zgodności z oryginałem przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZ. NR EW. 43/10 W MIEJSCOWOŚCI LIPIANKI



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

09-400 Pirock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93 kom. 504 766 500 e-mail: czajaworska@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska

Uprawa: urbanistyczne Nr 1500

