

**UCHWAŁA NR 264/XXV/2022**  
**RADY GMINY NOWY DUNINÓW**  
**z dnia 16 września 2022 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka**

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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 178/XVIII/2021 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 25 czerwca 2021r.,

Rada Gminy Nowy Duninów stwierdza:

zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów

oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka, zwaną dalej „planem”, obejmującą obszar działki Nr ewid. 284/7 o powierzchni ok. 0,42 ha położonej w obrębie geodezyjnym Soczewka.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:500 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu (integralna część planu) w skali 1: 500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik 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) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;

- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
  - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
  - 10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
  - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
  - 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.
- § 4.1. **Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:**
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
  - 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
  - 4) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
  - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
  - 8) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) tereny zabudowy rekreacyjno - turystycznej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem US/MW.

**§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu poprzez zachowanie maksymalnej wysokości budynku - 2 kondygnacje do 8 m, za wyjątkiem budynku o charakterze ogólnodostępnym i mieszkaniowego wielorodzinnego;
- 2) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną środowiska oraz stanowiących wyposażenie szlaków turystycznych i terenów imprez masowych;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 5) utrzymywanie obiektów oraz zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

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

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy i węgiel wzbogacony o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;
- 2) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu;
- 3) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń;
- 4) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi;
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień nadwodnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 6) nakaz zagospodarowania przynajmniej 75% terenu zielenią towarzyszącą – powierzchnia biologicznie czynna, maksymalne ograniczenie ingerencji w drzewostan leśny;
- 7) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 8) pozostawienie pasa wolnego od zabudowy w odległości 10 m od górnej krawędzi skarpy doliny rzeki Skrwy, zakaz likwidacji zadrzewionych skarpy;
- 9) tereny wzdłuż rzeki Skrwy oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%, obowiązuje m.in.:
  - a) zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska,
  - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 10) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14 m żeby nie wprowadzać dysharmonii krajobrazu;
- 11) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;

- 12) gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych;
- 13) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych formą ochrony przyrody (Gostyński - Włocławski Park Krajobrazowy) na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujące m.in.:
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć służących rekreacji i turystyce, dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,
  - zakaz likwidowania zadrzewień 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 budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki,
  - prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
  - kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w przypadku usunięcia wprowadzenie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych;
- 14) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 15) funkcjonowanie przedsięwzięć nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

#### **§ 8. 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:
  - 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) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
  - 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm:
  - 1) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
  - 2) dopuszcza się utrzymanie indywidualnych i lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.
4. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa:
  - 1) w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków - minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej Ø150 mm;
  - 2) dopuszcza się realizację lokalnego systemu odprowadzenia i oczyszczania ścieków, oczyszczone ścieki odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

- 3) tymczasowo dopuszcza się utrzymanie istniejących zbiorników na ścieki.
5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych i ulic na terenach zabudowanych do lokalnych zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska:
  - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki;
  - 2) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (rowy przydrożne, urządzenia ściekowe);
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
  - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
  - 3) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązuje strefa ochronna w odległości 7,0 m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
    - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi,
    - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
  - 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
  - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
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 lub lokalnego źródła ciepła, stosowanie ekologicznych nośników energii, dopuszcza się sytuowanie systemów fotowoltaicznych poza budynkiem.
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. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.
12. Ustala się następujące zasady parkowania:
  - 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla funkcji usługowej - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla funkcji rekreacji indywidualnej min. 2 miejsca parkingowe na budynek,
  - dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,7-1 miejsce na mieszkanie;
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 1) właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

### **Rozdział III**

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

**§ 9.1.** Dla terenów zabudowy rekreacyjno - turystycznej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **US/MW** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zabudowy rekreacyjno - turystycznej (usługi w zakresie rekreacji, wypoczynku, turystyki, sportu) i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa (obiekty i urządzenia) bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzone, zabudowa mieszkaniowa władających i właścicieli, zabudowa o charakterze rekreacji indywidualnej, zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi;

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

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przekształceń w ramach przeznaczenia, dopuszcza się przekształcenie (adaptację) części istniejącego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny, zakaz realizacji nowych budynków;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie uprawy leśnej nie mniejszej niż 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem ustawiania okresowych wystaw i urządzeń zabaw i gier ruchowych;
- 5) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 6) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczyć miejsca wypoczynku i rekreacji wg wskaźników zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) wszelka działalność związana z rekreacją, gospodarką wodną na terenach nadbrzeżnych rz. Skrwy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

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

- 1) maksymalna wysokość budynków do 8 m, dopuszcza się do 11 m dla budynku ogólnodostępnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) geometria dachów budynku o nachyleniu połąci do 45°.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 15 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – różny.

#### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>.**

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

1. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
2. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z ochroną środowiska oraz stanowiących wyposażenie szlaków turystycznych i terenów imprez masowych.

**§ 11.1.** W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:

- 1) rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym,
- 2) uporządkowanie, uzupełnianie i przebudowę obiektów zgodnie z § 9.

**Rozdział IV**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 12** Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 0%.

**§ 13.** W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowości Soczewka zatwierdzonego Uchwałą Nr 181/XIII/13 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 15.03.2013r.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*A. Pietrzak*  
Andrzej Pietrzak

