

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWY DUNINÓW
z dnia

**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 2025r., 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) 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 1:1000 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania;
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 3) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 4) **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,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – 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 podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

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

§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu poprzez zachowanie maksymalnej wysokości budynku - 2 kondygnacje do 8m, 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) nieprzekraczanie ustalonej planem intensywności zabudowy poprzez zachowanie stosownej do przeznaczenia terenu wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 6) 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 14m 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 (Gostyńsko-Włocławski Park Krajobrazowy) na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje 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 100m 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,
 - 12) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
 - 13) 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 oparty na ujęciu w Nowym Duninowie poprzez budowę sieci rozbiórczej o minimalnej średnicy 90 mm:
 - 1) należy zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody 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 $\varnothing 150\text{mm}$;
 - 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 określono strefy ochronne 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,
 - c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
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 m² powierzchni użytkowej budynku lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej min. 2 miejsca parkingowe,
 - 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 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;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przekształceń w ramach przeznaczenia, dopuszcza się przekształcenie (adaptację) części istniejącego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny, zakaz realizacji nowych budynków;
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie uprawy leśnej nie mniejszej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem ustawiania okresowych wystaw i urządzeń zabaw i gier ruchowych,
 - d) dopuszcza się organizację imprez masowych,
 - e) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczyć miejsca wypoczynku i rekreacji wg wskaźników zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - f) wszelka działalność związana z rekreacją, gospodarką wodną na terenach nadbrzeżnych rz. Skrwy zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem;
 - h) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
 - i) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków do 8 m, dopuszcza się do 11m dla budynku ogólnodostępnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) geometria dachów budynku o nachyleniu połaci do 45°.
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) minimalna powierzchnia działki – 400m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki 15m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – różny.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400m².

§ 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) rozbiorę 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 ..%

§ 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.