

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NOWY DUNINÓW**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu działki nr ewid. 43/14 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 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 254/XXIV/2022 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 24 czerwca 2022 r.,

Rada Gminy Nowy Duninów stwierdza:

**§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 43/14 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. 43/14 w miejscowości lipianki, zwany dalej „planem”.
- 2.** Zakres planu obejmuje teren działkę o numerze ewidencyjnym 43/14 i powierzchni około 0,15 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.
- § 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;
  - 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
  - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN.

## 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;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych do 35 m<sup>2</sup> bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych,
- 4) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.

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

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego - zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnoszą się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:
  - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
  - 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych;
  - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
  - 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
  - 5) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w przypadku usunięcia wprowadzenie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych;
  - 6) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
  - 1) maksymalna ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
  - 2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
  - 3) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14m żeby nie wprowadzać dysharmonii krajobrazu;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
  - 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
  - 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
  - 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
  - 8) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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;
  - 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. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych z wodociągu wiejskiego o min. średnicy 110 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 napowietrzno-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 wnioskujących z jej istnienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenu;
  - 4) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
7. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieciami telekomunikacyjnymi, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność 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) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
  - 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej;
  - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
  - 8) 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 15 m,
  - 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 – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 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 - 1200 m<sup>2</sup>.**

**§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.

#### **Rozdział IV**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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