

UCHWAŁA NR V/35/2015
RADY GMINY BROCHÓW
z dnia 13 marca 2015 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w miejscowościach Lasocin, Olszowiec i Wólka Smolana**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz Uchwały Nr XI/75/2011 Rady Gminy z dnia 28 grudnia 2011r w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Lasocin, Olszowiec i Wólka Smolana

Rada Gminy Brochów stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Lasocin, Olszowiec i Wólka Smolana nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej,
- tereny adaptacji, przekształceń i porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- użytki zielone pełniące funkcje układów wentylacyjno-odwadniających

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Lasocin, Olszowiec, Wólka Smolana zwany dalej „planem”, obejmujący obszar między drogą powiatową Nr ewid 105, Kanałem Olszowieckim, drogą gminną Nr ewid. 164 w obrębie Lasocin i Nr ewid. 23, 49/7, 49/8 w obrębie Olszowiec o powierzchni ok. 180ha

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak.

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) nieprzekraczalna linia ogrodzeń;
- 5) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym,
- 6) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - granice Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - granice stanowisk archeologicznych;
- 7) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 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 danym 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 PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych;
- 6) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,

- e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
- f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 7) **uciążliwości obiektów i urzędzeń** - 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.;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji w środowisku w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza zajmowanym terenem inwestycji.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny sportu, rekreacji i turystyki oznaczone symbolem **US**;
- 3) teren rolny i zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **R/Z**;
- 4) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) wody powierzchniowe oznaczone symbolem **Ws**
- 6) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie ulicy zbiorczej - **KDZ**;
 - b) poszerzenie ulicy lokalnej - **KDL**;
 - c) ulice dojazdowe – **KDD**.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji,
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej dróg ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urzędzeń reklamowych,
- 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ**, **KDL**,
- 7) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1. Tereny objęte planem położone są w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i objęte prawną formy ochrony przyrody jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz w części (teren **3R/Z**) jako Kampinoski Park Narodowy – OSO Puszcza Kampinoska.
- 1) ochrona i kształtowanie środowiska na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
 - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień

śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,

- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych,
- zakaz likwidowania naturalnych obszarów wodno-błotnych,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek i naturalnych zbiorników wodnych, za wyjątkiem urządzeń wodnych, oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- ochrona Kanału Olszowieckiego wraz z pasmem roślinności okalającej; zachowanie pasa bagiennego wokół Kanału o szerokości do 100m wolnego od zabudowy kubaturowej;
- zachowanie strefy o szerokości minimum 100m od granic Parku wolnej od zabudowy;
- zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – stosowanie ogrodzeń bez podmurówek lub z przerwami w podmurówce co 1,5m, ogrodzenia ażurowe,
- zakładanie na obrzeżach użytków leśnych na terenie 5US pasów drzew i krzewów złożonych z gatunków domieszkowych,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt; szczególnie gatunków występujących nielicznie (jarzębatka, ortolan).

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć służących turystyce, przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,
- b) zakaz, o którym mowa w pkt a) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,

2) maksymalną ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych dla zachowania siedlisk i ciągłości struktur ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu

3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,

4) zagospodarowanie co najmniej 40-90% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,

5) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,

6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

1) stanowiska archeologiczne:

- Wólka Smolana nr 1 (AZP 55-60/33) – część dz. Nr ewid. 127/2, 129/4, 129/3, 130, 133/1,
 - Olszowiec nr 4 (AZP 55-60/12) na części dz. Nr ewid. 34/1, 34/2, 35
 - Olszowiec nr 3 (AZP 55-60/11) na części dz. Nr ewid. 37, 38,
 - Olszowiec nr 9 (AZP 55-60/59) na części dz. Nr ewid. 40/1, 40/2, 41,
 - Olszowiec nr 6 (AZP 55-60/32) na części dz. Nr ewid. 43,
 - Olszowiec nr 7 (AZP 55-60/55) na części dz. Nr ewid. 45, 46,
 - Olszowiec nr 2 (AZP 55-60/10) na części dz. Nr ewid. 47, 48/3,
 - Olszowiec nr 10 (AZP 55-60/61) na części dz. Nr ewid. 49/2, 49/4,
 - Olszowiec nr 8 (AZP 55-60/56) na części dz. Nr ewid. 49/6,
 - Olszowiec nr 1 (AZP 55-60/9) na części dz. Nr ewid. 49/7, 49/8,
 - Lasocin nr 3 (AZP 55-60/27) na części dz. Nr ewid. 182, 186, 189,
 - Lasocin nr 2 (AZP 55-60/22) na części dz. Nr ewid. 195, 198, 201,
- które podlegają ściślejszej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b i art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami,

2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W granicach strefy stanowiska archeologicznego obowiązuje:

1) wszelkie projektowane działania dotyczące zabudowy i zagospodarowania w/w działki muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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 poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) sieć obsługująca działki budowlane powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania obiektu.
3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Wólka Smolana poprzez budowę sieci rozbiorczej:
 - a) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę w zakresie nie przekraczającym zwykłego korzystania z wód lub o zdolności poboru wody do $1\text{m}^3/\text{h}$.
5. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o:
 - 1) zbiorczy system kanalizacji sanitarnej dla terenów MNU i 1US, 2US;
 - 2) szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie ścieków na oczyszczalnię ścieków w Janowie,
 - 3) dopuszcza się lokalny system utylizacji ścieków z oprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych – oczyszczone ścieki odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
 - 4) dopuszcza się budowę drenażu i zbiornika retencyjnego na terenach pola golfowego.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – według warunków przyłączenia,
 - 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej dróg lub w granicach działek,
 - 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
 - 4) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDL, KDD,
 - 5) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie 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 komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej po zrealizowaniu gazociągów średniego ciśnienia,
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 2) Kanał Olszowiecki B uznany jest za śródlądową wodę powierzchniową istotną dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa - zachować przepisy ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.).
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej - poszerzenie ulicy zbiorczej:
 - docelowa linia rozgraniczająca ulicy w odległości 10m od osi drogi,
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów,
 - 2) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej - poszerzenie ulicy lokalnej:
 - docelowa linia rozgraniczająca ulicy w odległości 7,5m od osi drogi lub zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i pkt 4),
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - 3) **1-4KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,
 - 4) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg,
 - a) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejącego ogrodzenia na działce Nr ewid. 49/6 i 49/8 w obrębie Olszowiec.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.
- a) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulicy KDL i KDZ,

- b) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek.
 - c) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).
15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 1) istniejąca zabudowa w dobrym stanie technicznym może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
16. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 15 m,
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z karta parkingową,
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej,
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-3MNU ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowo-usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) funkcję uzupełniającą – zabudowę zagrodową, letniskową (o charakterze rekreacji indywidualnej) i usługową w zakresie usług podstawowych, turystycznych i rekreacyjnych,
- 2. zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15, zachowanie linii zabudowy od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy 30%;
 - 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,4,
 - 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane - lokal usługowy nie powinien przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku, dopuszcza się realizację funkcji usługowej w formie zabudowy wolnostojącej na wyodrębnionej działce,
 - 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu, zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,
 - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki,

- 10) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi z możliwością rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje (do 8,5m) lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków wymienionych w pkt 1) do 18m,
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m, w zabudowie zagrodowej do 8m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, główne kalenice budynków mieszkalnych skierowane równolegle do frontu działki na działkach przyległych do drogi 1KDL, 2KDL,
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zachowanie istniejącego kąta +/-20% w stosunku do ulicy KDL.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200m².

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, 2US, 5US ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług sportu, rekreacji, turystyki związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych i działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, opieki zdrowotnej oraz zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających, zabudowa lotniskowa, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury, zieleń urządzone;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi, zachowanie linii zabudowy od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- 3) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach 1US, 2US,
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % działki budowlanej na terenie 2US, nie mniejszej niż 40% działki na terenie 1US, min. 70% działki na terenach 5US;
- 6) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie 1US do 50%, na terenie 2US do 40%, na terenie 5US do 30%;
- 7) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6 na terenach 1US, na pozostałych terenach 0,1-0,4,
- 8) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających realizowana jako powierzchnia wbudowana,
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

- 10) w obszarze o szerokości 20m od linii brzegowej Kanału obowiązuje pozostawienie terenu w stanie naturalnym i realizowanie czynnej ochrony ekosystemu oraz zakaz zabudowy i ogrodzeń,
- 11) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt,
- 12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 12m na terenach 1US, 2US, do 10m na terenach 5US,
- 2) maksymalna wysokość budynków letniskowych do 8m,
- 3) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45°,
- 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7 m.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, minimalna powierzchnia działki - 5000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wg stanu istniejącego lub 25m na terenach 1US, 2US i 50m na terenach 5US;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° +/-20% lub zachowanie istniejącego,
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić drogi dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000m².

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3US, 4US, 6US, 7US ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług sportu, rekreacji, turystyki związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku,
 - 2) funkcję uzupełniającą – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury, zieleń urządzona;
- ### **2. zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
 - 3) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 % powierzchni działki,
 - 5) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 10% działki budowlanej,
 - 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,2,
 - 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych,
 - 9) w obszarze o szerokości 20m od linii brzegowej Kanału obowiązuje pozostawienie terenu w stanie naturalnym i realizowanie czynnej ochrony ekosystemu oraz zakaz zabudowy i ogrodzeń kubaturowych,
 - 10) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt,
 - 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 8,5m,
- 2) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45°,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7 m.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, minimalna powierzchnia działki - 5000m²
- 2) minimalna szerokość frontu działki wg stanu istniejącego lub 40m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 6 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić drogi dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R/Z, 2R/Z oraz 3R/Z (teren Kampinoskiego Parku Narodowego) ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolne i zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
- 2) zakaz grodzenia,
- 3) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje, utrzymanie lub przywrócenie koszenia, utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej,
- 4) ochrona gleb organicznych,
- 5) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej wzdłuż rowów, utrzymanie zadrzewień i zakrzaceń nadwodnych,
- 6) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt,
- 7) utrzymanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących podmokłości,
- 8) dopuszcza się zwiększenie pokrycia terenu drzewostanem, gdzie z przyrodniczego punktu widzenia jest to możliwe.

3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały terenu z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny lasu zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
- 3) adaptację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Ws - tereny wód powierzchniowych ustala się:

2. zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:

- przerzutach wody,
 - poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,
- 2) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - 3) lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
 - 4) zachowanie strefy wolnej od zabudowy (i ogrodzeń) o szerokości 20m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 16. 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

§ 17. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 10 %

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów.

§ 19.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.