

**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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

- § 2.1. Uchwała 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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> 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 formą 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 ścisłej 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 obowiązują:

- 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 wydzielenie 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 m<sup>2</sup> 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 równoległe 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 – 1200m<sup>2</sup>,
- 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 – 1200m<sup>2</sup>.**

#### **§ 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 letniskowa, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury, zieleń urządzonej;

#### **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 - 5000m<sup>2</sup>;
- 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 – 5000m<sup>2</sup>.

#### § 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, zieleni 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 wykraczać 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 - 5000m<sup>2</sup>
- 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 – 5000m<sup>2</sup>.**

#### **§ 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.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*Marek Jakubowski*

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr V/35/2015  
Rady Gminy Brochów  
z dnia 13 marca 2015 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Lasocin, Olszowiec i Wólka Smolana” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

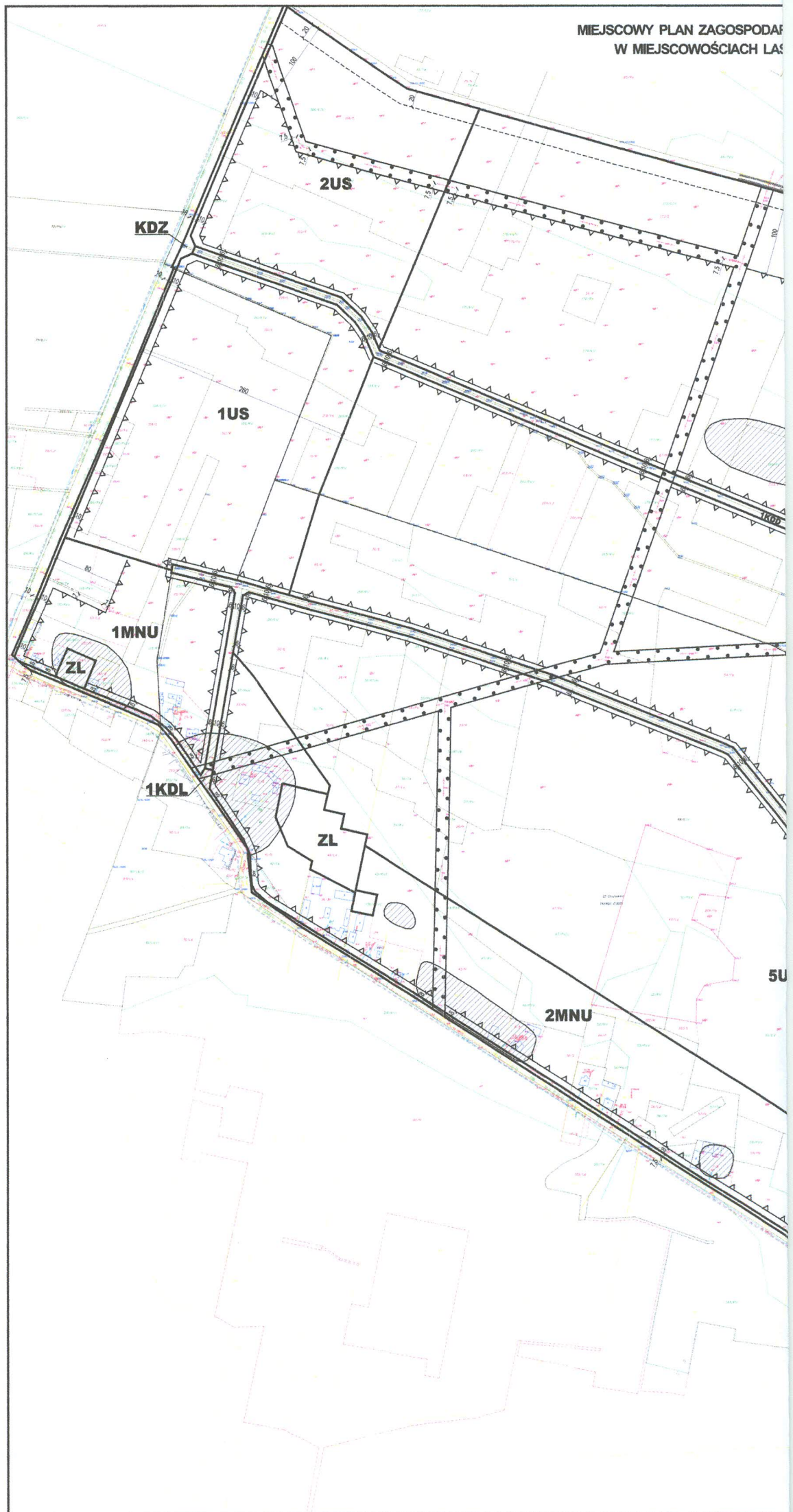
Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: lokalnej, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia drogi gminnej KDL do wymaganych parametrów oraz realizacji dróg dojazdowych KDD - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 805 500,- zł.
2. budowa i modernizacja (utwardzenie) istniejących i planowanych dróg - obciążenie gminy z tytułu budowy dróg dojazdowych - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 2 728 000,- zł..
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 440 000,-zł. Realizacja według potrzeb do 2024r..
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 120 000,-zł.
5. realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 26 400,-zł.

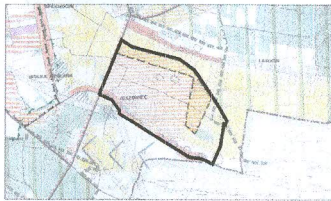
Powyższe zadania są przewidziane do realizacji przy założeniu 10 letniego okresu realizacji planu i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*Marek Jakubowski*



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów



- teren objęty planem
- teren adaptacji, przekształceń i porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- teren potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej
- użyciu zielona pełniące funkcje układów wentylacyjno-odwadniającego

Graficzne ustalenia planu:

- granice obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia ogrodzeń
- stanowiska archeologiczne
- MNU** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- US** teren sportu, rekreacji i turystyki
- R/Z** teren rolny i zieleni nieurządzonej
- ZL** teren lasu
- Ws** wody powierzchniowe
- KDD** teren drogi publicznej w kategorii dojazdowej
- KDL** teren drogi publicznej w kategorii lokalnej
- KDZ** teren drogi publicznej w kategorii zbiorczej

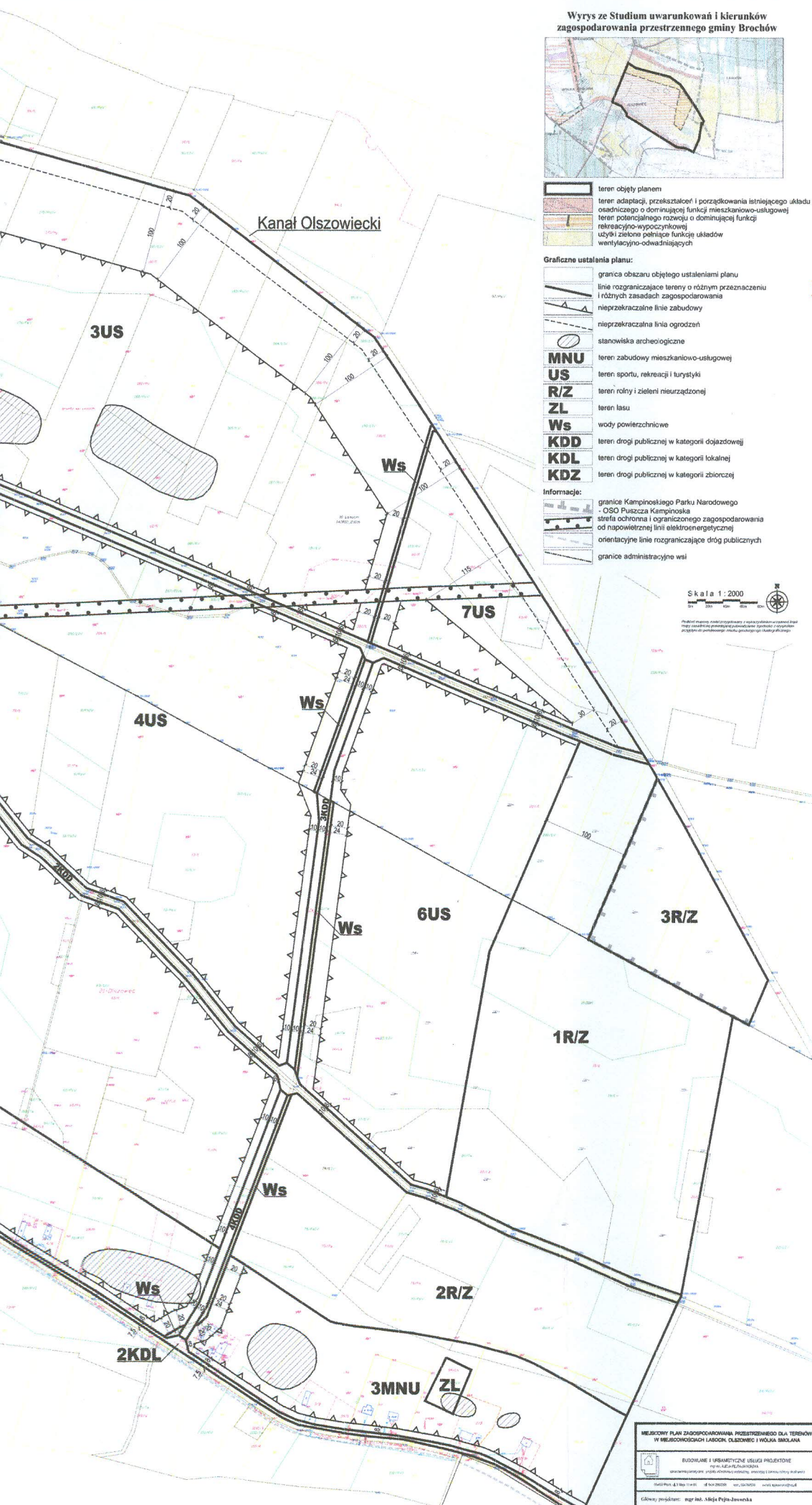
Informacje:

- granice Kampinoskiego Parku Narodowego
- OSO Puszcza Kampinoska
- strefa ochronna i ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej
- orientacyjne linie rozgraniczające drogi publicznych
- granice administracyjne wsi

Skala 1:2000



Projekt wykonany w ramach zadania z zakresu realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego w ramach budżetu państwa na lata 2014-2020



**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*Marek Jakubowski*

MIĘSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
W MIEJSCOWOŚCIACH LASOCH, OLSZOWIEC I WÓŁKA SMOLANA

BUDOWLANE I INŻYNIERSKIE USŁUGI PROJEKTOWE  
MAGDALENA KUCYŃSKA  
ul. Armii Krajowej 10, 26-100 Brochów, woj. świętokrzyskie

Wzrost Plan. 2.1.100 (1:2000) 04.04.2015 10:00 10:00 10:00

Główny projektant: mgr inż. Alicja Jędrzejka

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr V/35/2015  
Rady Gminy Brochów  
z dnia 13 marca 2015 r.**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla terenów w miejscowościach Lasocin, Olszowiec i Wólka Smolana**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Złącznik do Uchwały nr V/35/2015 z dnia 13 marca 2015 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
.....  
*Marek Jakubowski*