

UCHWAŁA Nr LII/289/2022

RADY GMINY BROCHÓW

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w miejscowości Plecewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr X/68/2015 Rady Gminy Brochów z dnia 30 września 2015 r.

Rada Gminy Brochów stwierdza:

- §1.** Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Plecewice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów,

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Plecewice zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje powierzchnię ok. 13ha w obrębie geodezyjnym Plecewice.
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 – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2a, załącznik nr 2b;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
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) klasy dróg publicznych,
 - 6) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej;
 - 7) 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** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

- 7) **biomasie stałej pochodzenia leśnego** – należy przez to rozumieć ulegającą biodegradacji część produktów, odpadów lub pozostałości pochodzenia biologicznego (tylko substancje roślinne) z rolnictwa, leśnictwa i związanych działów przemysłu, niezanieczyszczone substancjami obcymi i toksycznymi;
- 8) **gospodarce o obiegu zamkniętym** – należy przez to rozumieć koncepcję zmierzającą do racjonalnego wykorzystania zasobów i ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko wytwarzanych produktów. Materiały, komponenty i surowce powinny pozostać w gospodarce tak długo jak to jest możliwe, a wytwarzanie odpadów powinno być jak najbardziej zminimalizowane;
- 9) **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. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczone symbolem **PU**;
- 2) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi zbiorczej – **KDZ**.

Rozdział II **Ogólne ustalenia Planu**

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązują:
 - 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji;
 - 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
 - 4) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
 - 5) prowadzenie robót eksploatacji kopalni z zachowaniem pasów ochronnych wzdłuż dróg, granic sąsiednich działek.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w tym istniejących zakładów produkcyjnych na terenie 1PU;
- 3) ochronę i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym utrzymanie i realizacja zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 4) zagospodarowanie, stosownie do określonego wskaźnika, 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) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż wschodniej granicy obszaru funkcjonalnego PU zielenią izolacyjną – wysoką i niską;
- 6) w zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologii produkcji paliw proekologicznych ograniczonych do: gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego, wzbogaconego węgla o niskiej zawartości siarki, biomasy stałej pochodzenia leśnego wolnej od substancji obcych i pozostałości pochodzenia biologicznego, peletu, fotowoltaiki, zakaz stosowania innego paliwa;
- 7) zakazuje się realizacji i prowadzenia instalacji do przetwarzania i składowania odpadów, instalacji spalarni zasilanej odpadami oraz instalacji biogazowni;
- 8) dopuszcza się składowanie produktów, półproduktów, komponentów, surowców oraz produktów gotowych, biorących udział w procesie technologicznym w produkcji;
- 9) nakaz stosowania gospodarki odpadami w obiegu zamkniętym;
- 10) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 12) zakaz realizacji instalacji do przetwarzania i składowania odpadów za wyjątkiem instalacji biomasy i odpadów zielonych;
- 13) zakaz deponowania w gruncie odpadów niebezpiecznych
- 14) dopuszcza się stosowanie gospodarki o obiegu zamkniętym tylko w ramach procesu technologicznego produkcji prowadzonej na terenie objętym planem z wyłączeniem gospodarki minimalizowania odpadów poprzez spalanie odpadów;
- 15) nakazuje się zabezpieczyć standardy akustyczne dla terenów sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 16) dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych oraz środków urbanistycznych;
- 17) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 18) ochrona złóż surowców mineralnych:
 - a) dopuszcza się wydobywanie kopalin w ilości określonej w koncesji,
 - b) prowadzenie eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej

- ochronie walorów krajobrazowych, kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej,
- c) racjonalne gospodarowanie złożem,
 - d) gospodarowanie wodami w zakładzie górniczym prowadzić zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne, z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich jakości i ilości,
 - e) rekultywacja terenów poeksploatacyjnych w kierunku wodno-leśnym;
- 19) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§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 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) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo – gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej, a w szczególności:
 - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej $\varnothing 110\text{mm}$,
 - 2) dopuszcza się lokalne systemy zaopatrzenia w wodę,
 - 3) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności, spraw przeciwpożarowych i obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Janowie,
 - 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej $\varnothing 110\text{mm}$,

- 2) dla terenów oznaczonych symbolem PU dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
7. 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 łączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) 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, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
 - 3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7,5 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 w przypadku przebudowy sieci na kablową z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o własne źródła energii;
 - 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w 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 zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz 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) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
 - 3) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi, niebezpiecznymi i odpadami z wydobywania kopalin stosownie do przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się deponowanie mas ziemnych na tymczasowych zwałowiskach zewnętrznych i stałych wewnętrznych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia o minimalnej średnicy 63mm;
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne, obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych, w tym:
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) **KDZ** – tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej klasy zbiorczej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu;
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.
 - 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDZ;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Ustala się następujące zasady parkowania pojazdów samochodowych:
 - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów usługowych – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla zakładów produkcyjnych – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
 - 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 1 miejsce na terenach zabudowy PU,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU, 2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) 2) przeznaczenie uzupełniające – objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje OZE w zakresie przetwarzania biomasy stałej pochodzenia leśnego i fotowoltaiki, eksploatacja kopalin na terenie 2PU, zabudowa związana z zapleczem socjalnym dla pracowników.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 1PU i 30% na terenie 2PU;
 - 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-1 na terenie 1PU i w granicach 0,1-0,5 na terenie 2PU;
 - 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
 - 6) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 1PU, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 2PU;

- 8) eksploatację prowadzić w sposób zabezpieczający przed zagrożeniami osuwiskowymi – zachowanie maksymalnego kąta nachylenia zboczy zwałowisk i skarpy warstwy złożowej;
 - 9) wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) dopuszcza się wykorzystanie terenów 2PU do celów rekreacyjnych;
 - 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
 - 12) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
 - 13) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) na terenie 1PU maksymalna wysokość budynków do 20 m, wysokość budowli do 30 m, na terenie 2PU maksymalna wysokość obiektów do 12 m;
 - 2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego kąta.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§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 20 %.

§12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów.

§13.1. 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**
Jacely Narać