

UCHWAŁA NR VII/45/2011

RADY GMINY BROCHÓW

z dnia 29 czerwca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Konary Łęg i Wólka Smolana

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r.), art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 109 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) oraz Uchwały Nr XXX/167/2010 z dnia 15 września 2010r. Rada Gminy Brochów uchwala, co następuje

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Konary Łęg i Wólka Smolana zwany dalej „planem”, obejmujący część obszaru wsi Wólka Smolana i Konary Łęg o powierzchni ok. 60ha

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) od strony północnej – północna granica działki Nr ewid. 214 i 212 w obrębie Wólka Smolana
- 2) od strony zachodniej – granica obrębu Wólka Smolana, droga powiatowa nr ewid. 45,
- 3) od strony wschodniej – granica obrębu Konary Łęg, linia elektroenergetyczna WN 400kV, droga gminna Nr ewid. 58 w obrębie Wólka Smolana,
- 4) od strony południowej – droga gminna Nr ewid. 45 w obrębie Wólka Smolana, południowa granica działki Nr ewid. 11/1, 34 i 33 w obrębie Konary Łęg

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 4

§ 2.1. 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak walorów kulturowych w obszarze planu.

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

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) klasy techniczne dróg i ulic.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **liniach podziału na działki budowlane** (proponowane linie wewnętrznych podziałów)- rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 m.
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 7) **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,

- 8) **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,
- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 11) **intensywności zabudowy** - udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy usługowej rekreacyjno-turystycznej oznaczone symbolem **US**,
- 3) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**,
- 5) tereny wód powierzchniowych **Ws**,
- 6) tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych oznaczone symbolem **W**
- 6) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy zbiorczej- **KDZ**
 - b) ulic lokalnych - **KDL**
 - c) ulic dojazdowych – **KDD**
- 6) tereny komunikacji - ciągi pieszo-jezdne - **KPj**,

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. 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 ulic 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, urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 4m²
 - 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulicy KDZ,
 - 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.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Tereny we wsi Wólka Smolana i Konary objęte są formą ochrony przyrody jako otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.
- 2) prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
- 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 4) 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,
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych (poprzez kształtowanie linii zabudowy) dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 6) zagospodarowanie co najmniej 60% (w zależności od przeznaczenia) powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 7) zachowanie oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 8) zachowanie rzeźby terenu,
- 9) 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.
- 10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 11) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 7. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:

- a) KDZ zbiorcza – 20m,
- b) KDL lokalne - 12m,
- c) KDD dojazdowe – 8m -10m,

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

§ 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:

- a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) 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, za zgodą zarządcy drogi,
- c) na terenie działek budowlanych sieć powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
- d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- e) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających drogi powiatowej – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
- f) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Konary Łęg poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

- a) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Janowie;

- a) dopuszcza się tymczasowo szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie ścieków na oczyszczalnię ścieków w Janowie,

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.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – 12-16kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub według warunków przyłączenia,
- b) przyłącza energetyczne Nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
- c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki (3m x 2m),

zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
d) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez ZE wnioskodawcy,

e) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć 400kV, średnich napięć SN i niskich napięć Nn z możliwością przebudowy,

f) wyznacza się szerokość strefy ograniczonego zagospodarowania dla linii napowietrznych 400kV – 20m od skrajnego przewodu w każdą stronę; w strefie tej obowiązuje:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
- zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
- zakaz nasadzeń pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m

g) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL, KDD.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, 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. na terenie objętym planem nie występują urządzenia melioracji wodnych, ani zmeliorowane grunty.

- 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:

- a) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga powiatowa relacji Brochów- Strojec):
 - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu,
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów.

b) **1-3 KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:

- rozstaw linii rozgraniczających - 12m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

c) **1-18 KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:

- rozstaw linii rozgraniczających – 10m-8m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,

d) **1-6 KPj** – tereny komunikacji kołowej, ciągi pieszo – jezdne,

- rozstaw linii rozgraniczających - 5m-6m, ulice jednoprzestrzenne,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

e) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

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 ulic KDZ, KDL,

d) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic 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.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m,

b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,

- dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie

c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 16b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 20MN** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych oraz letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej),

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15 oraz w odległości 12m od granicy lasów,

b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;

c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%,

e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane - lokal usługowy nie powinien przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku, dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu turystyki i rekreacji na wyodrębnionej działce,

g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu i dopuszczonych przepisami odrębnymi,

h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,

i) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy działki,

j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,

k) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje (do 9m),

b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,

c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,

d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy lokalnej (na terenach przyległych do ulic),

e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) – f)

b) minimalna powierzchnia działki – 1500m²,

c) minimalna szerokość frontu działki 22m,

d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13MN, 17MN, 19MN** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych oraz turystycznych i rekreacyjnych,

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15 oraz w odległości 12m od granicy lasu,

b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,

c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40%,

e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,

g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urzędzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego oraz określonych w przepisach odrębnych,

h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

i) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy działki,

j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicy działki,

k) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (9m);

b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,

c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,

d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy zbiorczej i lokalnej na działkach przyległych,

e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) – g),

b) minimalna powierzchnia działki – 1500m²,

c) minimalna szerokość frontu działki 22m,

d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa usług turystycznych, sportowych, rekreacyjnych związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku,

2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej,

zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, usługi w zakresie handlu detalicznego, oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury oraz obiekty małej architektury, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa dla prowadzących działalność i zarządzających;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni obszaru,
- c) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- d) dopuszcza się organizację imprez masowych,
- e) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- f) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą, dopuszcza się samodzielną realizację usług w zakresie handlu detalicznego, oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- g) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających realizowana jako powierzchnia wbudowana,
- h) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- i) zachowanie stosunków wodnych.

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków do 8m,
- b) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45°,
- c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej, z uwzględnieniem wymogów technologicznych,

5) zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- a) dopuszcza się podziały terenu z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu,
- c) wydzielone drogi wewnętrzne - dojazdy do działek nie mogą być węższe niż 5 m w liniach rozgraniczających.

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL, 1ZL** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny leśne zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;
2. zasady zagospodarowania terenu
 - a) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenie ciągów spacerowych,
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - d) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie 1ZL w oznaczonych liniach zabudowy (poza użytkiem leśnym) – zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy jak na terenie 16MN,
 - e) przywrócenie i utrzymanie właściwego stanu gatunkowego drzewostanów zgodnie z rodzajem siedliska,
 - f) linie zabudowy dla budynków wyznacza się w odległości 12m od granicy lasów – odstępowstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.1. Dla terenów związanych z infrastrukturą techniczną oznaczonych symbolem **W** – obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje staranne zagospodarowanie oraz architektura budowli harmonizująca z krajobrazem i wynikająca z potrzeb technologicznych,

- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpośredniej strefy ochronnej studni,
- 3) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** - tereny okresowych wód powierzchniowych, ustala się:

2. zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie w stanie naturalnym lub zbliżonym do naturalnego obniżenia terenowego okresowo wypełnionego wodą, dopuszcza się prace konserwacyjne i urządzenie zbiornika wodnego z obudową biologiczną – zakaz likwidacji i zabudowy,
- 2) wszelkie zagospodarowanie musi być podporządkowane powszechnemu, zwykłemu lub szczególnemu korzystaniu z wód, o którym mowa w przepisach odrębnych.

§ 15. 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

§ 16. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20%

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów.

§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy