

UCHWAŁA NR XXII/177/2016

RADY GMINY BROCHÓW

z dnia 15 listopada 2016

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dz. Nr ewid. 62 w miejscowości Piaski Duchowne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 460), art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVII/212/2014 Rady Gminy Brochów z dnia 30.05.2014r.

Rada Gminy Brochów stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dz. nr ewid. 62 w miejscowości Piaski Duchowne 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-turystycznej

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I **Przepisy ogólne**

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dz. Nr ewid. 62 w miejscowości Piaski Duchowne zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje powierzchnię (ok. 1,6ha) działki Nr ewid. 62 w obrębie geodezyjnym Piaski Duchowne.

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

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

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich nie występowanie.

3. Na rysunkach 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 techniczne dróg.

§ 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 funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe;
- 5) **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);
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **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.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) teren lasu oznaczony symbolem **ZL**;
- 3) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi głównej - **KDG**,

- b) poszerzenie drogi dojazdowej – **KDD**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
 - 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej dróg ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki;
 - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) zakaz sytuowania urządzeń reklamowych.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Krajobrazowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 1) ochrona i kształtowanie środowiska na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
 - a) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejącego drzewostanu - zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
 - c) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych,
 - d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - e) czynna ochrona ekosystemów leśnych – realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi – m.in. utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów poprzez ochronę przed nadmiernym użytkowaniem,
 - f) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – stosowanie ogrodzeń bez podmurówek lub z przerwami w podmurówce co 1,5 m, ogrodzenia ażurowe,
 - g) zakładanie na obrzeżach użytków leśnych pasów drzew i krzewów złożonych z gatunków domieszkowych.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) na terenach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego w liniach rozgraniczających dróg i terenu MN;
 - 2) utrzymanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
 - 3) 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;

- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 5) zagospodarowanie co najmniej 80% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu;
- 6) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 7) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

§ 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 i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 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 terenu 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;
 - 1) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę w zakresie nie przekraczającym zwykłego korzystania z wód lub o zdolności poboru wody do 1 m³/h.
5. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o 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) 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.

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, 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) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych 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,
 - 3) dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.
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 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,
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
 - 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) **KDG** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi wojewódzkiej Nr 575:
 - a) szerokość pasa na poszerzenie drogi – wg oznaczenia na rysunku planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 12,5m od osi drogi,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania;
 - 2) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, droga dojazdowa:
 - a) szerokość pasa na poszerzenie drogi – 2m, linia rozgraniczająca drogi w odległości 5m od osi drogi,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - c) dopuszcza się realizację drogi w formie układu jednoprzestrzennego.

- 14.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.
- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDG i KDD;
 - 2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek;
 - 3) 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:
- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów mieszkaniowych – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
 - 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacyjnych, turystycznych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

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 80 % powierzchni działki budowlanej z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu leśnego;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 5) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub zblokowanej;
- 6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego;
- 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 8) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 30 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90°.

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

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

- 1) funkcję podstawową - teren lasu zapewniający zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) czynna ochrona ekosystemu leśnego – m.in. zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
 - 4) ochrona przed nadmiernym użytkowaniem.

§ 11.1. Teren objęty planem znajduje się częściowo w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi ze strony rzeki Wisły - teren narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5-2m;

- 1) Na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się wyniesienie poziomu podłogi parteru budynków mieszkalnych min. 0,7m nad rzędną terenu.

§ 12. 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

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.