



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 lipca 2015 r.

Poz. 6626

UCHWAŁA NR XI.102.2015 RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE

z dnia 10 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów – część obejmująca jednostkę administracyjną – miejscowość Czubin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80. poz. 717 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871) oraz w wykonaniu §1 ust.1 pkt 8 uchwały nr 379-III z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, zmieniającego obowiązujący Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 29-II z dnia 28 listopada 1994 r. na tym obszarze oraz uchwały nr 141-IV z 24 października 2003 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie zmiany uchwały nr 379 –III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, zmieniającego obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 29-II z dnia 28 listopada 1994 r. na tym obszarze, **Rada Miejska w Brwinowie uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów – część obejmująca jednostkę administracyjną – miejscowość CZUBIN jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów – część obejmująca jednostkę administracyjną – miejscowość Czubin.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem zostały określone w uchwałach: nr 379-III z dnia 28. czerwca 2002 r. oraz nr 141-IV z 24 października 2003 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brwinów a także zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu (w skali 1:2000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Zakres rysunku planu obejmuje następujące elementy będące ilustracją graficzną ustaleń planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne),
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego,
- 6) symbole cyfrowe i literowe przeznaczenia (funkcji) terenów,
- 7) istniejące aleje przydrożne o funkcji krajobrazowej – do ochrony,
- 8) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenów.

4. Zakres rysunku planu obejmuje następujące elementy informacyjne:

- 1) granice administracyjne gminy Brwinów,
- 2) granice strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza (w miejscowości Rokitno-Majątek),
- 3) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zwanego dalej WOChK),
- 4) granice rezerwatu „Wolica” w Gm. Ożarów Mazowiecki,
- 5) rowy tworzące istniejący system zbiorczych rowów melioracyjnych,
- 6) grunty rolne zmeliorowane,
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Rokitnicy i rzeki Rokitnicy Nowej.
- 8) budynek dworu w Czubinie – umieszczony w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 9) budynki gospodarcze wpisane do Rejestru Zabytków,
- 10) numeracja stanowisk archeologicznych wg ewidencji Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP).

Ustalenia planu

Rozdział 2.

Przepisy (ustalenia) ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Przepisy ogólne dotyczące stosowanych w planie pojęć. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brwinowie, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej,
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustawowe dotyczące planowania przestrzennego w gminie, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach, o których mowa w par.2 ust.1 uchwały,
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi dotyczące obszaru objętego planem,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolami cyfrowymi i literowymi, wydzieloną liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które winno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, stanowiąc przeznaczenie więcej niż 60% nieruchomości w terenie;
- 7) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć funkcje oraz związane z nimi zasady zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym;

- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana nowego budynku lub fragment ściany nowego budynku, bez przekraczania w kierunku drogi lub terenu o innej funkcji; nie przekraczanie nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: wykusz, balkon, taras, okap; zewnętrzne schody wejściowe wraz z podestem mogą przekraczać tę linię na odległość nie większą niż 2,5 m (o ile nie koliduje to z terenem komunikacji);
- 10) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi (ulicy) publicznej lub też dostęp do drogi publicznej poprzez drogę (ulicę) wewnętrzną lub dojazd – tj. wydzieloną z terenu działką, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających; w sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji ww. dróg dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie służebności dojścia i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie odrębnych przepisów;
- 11) **istniejącym zainwestowaniu** – należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę budynkami oraz innymi obiektami budowlanymi, które nie są samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów Prawa Budowlanego;
- 12) **obudowie biologicznej wód** – należy przez to rozumieć roślinność leśną (łęgową i olszową), zadrzewienia, zarośla i roślinność trawiastą zgodną z lokalnymi warunkami siedliskowymi zbiorniska roślinnego, towarzyszącą ciekom i zbiornikom wodnym;
- 13) **nieuciążliwych przedsięwzięciach** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury, w tym sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic), które nie są zaliczane do tych z mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w stosunku do których właściwy organ stwierdził konieczność sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w ramach procedury uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach; ponadto przedsięwzięcia nieuciążliwe w rozumieniu planu (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury, w tym sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic) nie mogą powodować oddziaływania przekraczającego obowiązujące normy dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, gleby i wody poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą specjalnych nośników przeznaczonych na cele reklamowe, grafik naniesionych bezpośrednio na obiekty budowlane lub inne elementy zagospodarowania terenu;
- 17) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie informacyjne stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Przepisy ogólne dotyczące przeznaczenia (funkcji) poszczególnych terenów objętych planem.

1. **Tereny rolne** (oznaczone symbolem "R") – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym – tereny upraw polowych i plantacji, drogi wewnętrzne dojazdowe do gruntów rolnych (nie będące drogami publicznymi), tereny pod obiektami wchodzącymi w skład zabudowy zagrodowej – o ile ustalenia szczegółowe planu nie zawierają zakazu zabudowy budynkami oraz budowlami rolniczymi, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych, stawy, tereny zrehabilitowane dla potrzeb upraw polowych i zadrzewień. Tereny obiektów uprzemysłowionej produkcji rolnej (w tym zwierzęcej) oznaczono symbolem „RU”. W terenach oznaczonych symbolem „R” i „RU” dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej nie powodujących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. **Tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych** (oznaczone symbolem "RZ") – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci trwałych użytków zielonych i zadrzewień stanowiących obudowę biologiczną wód, z dopuszczeniem stawów oraz innych urządzeń gospodarki wodnej. Tereny te w części przylegającej do rzeki Rokitnica i rzeki Rokitnica Nowa spełniają rolę lokalnych i ponadlokalnych korytarzy ekologicznych w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. W terenach tych dopuszcza się realizację: dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią.

3. **Tereny wód powierzchniowych** (oznaczone symbolem "WS") – wód otwartych, przeznaczone do użytkowania zgodnie z zasadami gospodarki wodnej, tj. naturalnych i uregulowanych rzek: Rokitnica i Rokitnica Nowa oraz budowli i obiektów inżynierskich służących gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią.

4. **Tereny zieleni urządzonej** (oznaczone symbolem "ZN") – przeznaczone do realizacji zagospodarowania terenów jako zespół zieleni urządzonej niskiej (powierzchnie trawiaste, kwietne i zakrzaczenia) stanowiącej obudowę biologiczną wód. W terenach tych dopuszcza się realizację: dróg wewnętrznych oraz kablowych sieci infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej oraz ścieżek pieszo-rowerowych.

5. **Tereny usług z towarzyszącą zielenią urządzoną** (oznaczone symbolem "Uz") – przeznaczone do realizacji zagospodarowania terenów usług niematerialnych, tj. nie związanych z produkcją lub wymianą dóbr materialnych, w szczególności usług społecznych w zakresie ochrony zdrowia, opieki społecznej, rekreacji, oświaty i wychowania oraz kultury wraz z towarzyszącymi obiektami, dojazdami i dojazdami, miejscami postojowymi pojazdów oraz zielenią urządzoną (parkową) wraz z urządzeniami rekreacyjno-sportowymi i rehabilitacyjnymi. W terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

6. **Tereny zabudowy usługowej** (oznaczone symbolem "U") – przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów: usług, usługowo-produkcyjnych i magazynowych z dopuszczeniem – przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych – ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz realizacji nowych usług: niematerialnych (tj. nie związanych z produkcją lub wymianą dóbr materialnych) oraz usług materialnych (tj. związanych z produkcją lub wymianą dóbr materialnych), obiektów usługowo-produkcyjnych, magazynowych, obsługi komunalnej oraz obsługi rolnictwa wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i obiektami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi pojazdów, dojazdami pieszymi oraz zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie, urządzeniami, sieciami oraz instalacjami infrastruktury technicznej.

7. **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone symbolem "MNu" – przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową i usług z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy zgodnie z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi oraz - realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową (tj. 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy w budynku), usług nieuciążliwych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, garażowo-gospodarczymi, dojazdami oraz drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi pojazdów, dojazdami jak również zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie. W terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej.

8. **Tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolem „RM” przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy zgodnie z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi oraz – realizacji zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i obiektami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi pojazdów, dojazdami pieszymi oraz zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie, urządzeniami, sieciami oraz instalacjami infrastruktury technicznej.

9. **Tereny komunikacji kołowej** – przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji nowych dróg (ulic) w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających dróg lub ulic publicznych ustalonych planem; w terenach komunikacji dopuszcza się infrastrukturę towarzyszącą, w tym niezbędne obiekty, instalacje i urządzenia inżynierskie związane z drogą (ulicą), obsługą ruchu kołowego i transportu zbiorowego oraz infrastrukturą techniczną. Tereny dróg publicznych ustalonych planem zostały oznaczone symbolem „KD” (stosownie do klas: **KDG** – droga publiczna klasy G, **KDL** droga (ulica) publiczna klasy L, **KDZ/L** - teren istniejącej drogi publicznej wojewódzkiej nr 720 i **KDD** – droga (ulica) publiczna klasy D).

§ 5. Przepisy ogólne dotyczące zasad i warunków zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania architektury i ładu przestrzennego (w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu) ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w całym obszarze objętym planem jako zasadę realizację wszelkich przedsięwzięć (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury, w tym: sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, dróg i ulic oraz obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej, ochrony przeciwpowodziowej oraz obiektów w terenie oznaczonym symbolem RU) jako nieuciążliwych w rozumieniu planu. Zagospodarowanie terenów i zabudowa w obszarze objętym planem nie może oddziaływać negatywnie na stan zasobów przyrodniczych zbiorowiska lasów łągowych i grądu niskiego w dolinie rzeki Utraty, chronionych jako rezerwat „Wolica” w Gm. Ożarów Mazowiecki.

2. Ochrona istniejących alei przydrożnych o funkcji krajobrazowej (znajdującej się w pasie dróg oznaczonych symbolami: 15 KDL, 16 KDL i 17.1 KDZ/L) winna polegać na zachowaniu istniejącego układu przestrzennego zieleni wysokiej w krajobrazie, jej bieżącej pielęgnacji, z dopuszczeniem, sukcesywnej przebudowy drzewostanu.

3. Plan ustala, by w realizacji zagospodarowania poszczególnych nieruchomości nie zmniejszać powierzchni istniejących zadrzewień, dopuszcza się wycinkę drzew (z zastrzeżeniem par. 5 ust. 2 uchwały) jedynie pod realizację budynków, budowli i obiektów inżynierskich oraz urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej oraz jezdni i chodników.

4. Każdorazowa wycinka drzewostanu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu winna być zrekompensowana nasadzeniami drzew w obrębie powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości lub w terenach sąsiednich w stosunku do nieruchomości, na której dokonano wycinki.

5. Ustala się – w celu zachowania wymogów ochrony przed powodzią – zagospodarowanie terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Rokitnicy i rzeki Rokitnicy Nowej (zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) winno uwzględniać wymogi ochrony przeciwpowodziowej, w tym nakazy i zakazy określone przez stosowne przepisy odrębne Prawa Wodnego.

6. Ustala się w dla części obszaru objętego planem a położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) - zachowanie obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących zagospodarowania obszarów chronionych z uwagi na walory przyrodnicze, w szczególności stosownego rozporządzenia właściwego wojewody dot. WOChK; zaś – w przypadku uchylania lub wygaśnięcia ww. rozporządzenia – zachowanie stosownych przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i krajobrazu.

7. Ustala się, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem, zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania obiektów i terenów.

8. Dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, w tym budynków położonych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności nie kolidujący z terenami komunikacji oraz – z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi. Przy lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych lub rozbudowie i przebudowie obiektów istniejących usytuowanych przy drogach/ulicach o ustalonej planem szerokości pasa drogowego (ulicznego) w liniach rozgraniczających innej niż stan istniejący (wynikający z obecnej własności gruntów) należy brać pod uwagę szerokość pasa drogowego (ulicznego) ustaloną planem.

9. Plan ustala, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) Tereny oznaczone symbolami: MNu, należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) Tereny oznaczone symbolem Uz należy traktować jako tereny domów opieki społecznej,
- 3) Tereny oznaczone symbolem RM i R, dla których dopuszcza się realizację zabudowy obiektami wchodzącymi w skład zabudowy zagrodowej, związanej z gospodarstwem rolnym należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,
- 4) Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

10. W terenach, w których plan ustala lub dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wprowadza się wymóg realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej o powierzchni odpowiadającej parametrom określonym § 5 pkt. 15 uchwały.

11. Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MNu:

1) usługi winny być realizowane:

- a) jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego (stanowiąc lokal usługowy zajmujący nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej);
- b) w postaci odrębnego budynku usługowego wolnostojącego oprócz budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce, przy zachowaniu wysokości budynku usługowego nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych w tych terenach i powierzchni użytkowej usług nie większej niż 70 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oraz - wskaźnika powierzchni biologicznej w powierzchni każdej działki – ustalonych planem;

2) dopuszcza się usługi jako samodzielne obiekty na działce budowlanej bez konieczności realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego jednak z zachowaniem gabarytów obiektów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tych terenach.

12. Ustala się w całym obszarze objętym planem zakaz realizacji obiektów usług handlowych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 400 m².

13. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zachowania minimalnego procentu powierzchni biologicznej w obrębie każdej działki budowlanej, w terenach:

- 1) MNu – 50%,
- 2) U, RM i RU – 30 %,
- 3) Uz – 60 %,
- 4) w terenach oznaczonych symbolem R, w których dopuszcza się zabudowę – 30 %.

14. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zachowania maksymalnego procentu powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie każdej działki budowlanej, w terenach:

- 1) RM, MNu – 25 %, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 2) U, RU – 50 %, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 3) Uz – 30 %, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9.
- 4) w terenach oznaczonych symbolem R, w których dopuszcza się zabudowę – 20 %, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7.

15. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przy podziałach nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami: MN i MNu – 900 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM oraz w terenach oznaczonych symbolem R dla dopuszczonej planem zabudowy zagrodowej – 1500 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami: U, Uz i RU – 3000 m²;
- 4) zakaz podziału terenów w celu wydzielenia samodzielnych działek budowlanych w terenach oznaczonych symbolami ZN oraz RZ, z wyjątkiem działek na potrzeby realizacji dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;

- 5) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, istniejącym zainwestowaniem, w tym koniecznością zachowania odległości zabudowy od istniejących urządzeń, sieci lub instalacji infrastruktury i dróg (ulic) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej o 20 % w stosunku do ustaleń planu zawartych powyżej;
- 6) w przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalania planu ustala się zachowanie istniejących podziałów z dopuszczeniem dostosowania, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych;
- 7) podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod drogi (ulice) publiczne może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej):
 - a) 25,0 m – dla dróg klasy G, z poszerzeniami w strefach skrzyżowań (jak na rysunku planu),
 - b) 10,0 m – dla ulic publicznych klasy D,
 - c) 16,0 – 18,0 m – dla dróg (ulic) publicznych klasy L lub docelowo klasy L – jak na rysunku planu;
- 8) przy wydzieleniu terenu pod nowe drogi publiczne lub przebudowę istniejących dróg publicznych klasy L i Z należy uwzględnić lokalizacje zatok przystankowych dla autobusów transportu zbiorowego w obszarach dostępnych dla ruchu pieszego;
- 9) przy podziale terenów dla celów wydzielenia dróg (ulic) wewnętrznych oraz dojazdów i ścieżek rowerowych ustala się minimalne szerokości terenów komunikacji:
 - a) 10,0 m - dla ulic dojazdowych wewnętrznych odpowiadających klasie D ulic publicznych,
 - b) 6,0 m - dla dojazdów wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych,
 - c) 5,0 m - dla pozostałych dojazdów, w tym dojazdów gospodarczych,
 - d) 2,5 m - dla ścieżek pieszo-rowerowych,
 - e) wg przepisów odrębnych – dla chodników i ścieżek rowerowych;
- 10) przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczających lub wydzielenia o długości boków minimum 5,0 m, chyba, że układ linii rozgraniczających zobrazowany na rysunku planu stanowi inaczej lub zmiana powyższych wielkości wynika z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa ruchu;
- 11) przy podziałach terenu przyległego do dróg należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące szerokości dróg/ulic, ich ewentualnych poszerzeń oraz modernizacji.

16. Ustala się dla zabudowy realizowanej w terenach oznaczonych symbolem MNu i RM oraz zabudowy zagrodowej dopuszczanej w terenach R – nakaz nieprzekraczania wysokości 9,5 m, przy zastosowaniu dachów o spadkach 28-45 stopni. W terenach oznaczonych symbolem RM a także zabudowy zagrodowej dopuszczanej w terenach R dopuszcza się silosy związane z gospodarstwem rolnym o max. wysokości 12,0 m.

17. Dla zabudowy w terenach oznaczonych symbolem MNu dopuszcza się, w przypadku szerokości działki mniejszej niż 18,0 m, lokalizację budynku w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

18. Dla terenów oznaczonych symbolem MNu – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – ustala się lokalizację budynków (mieszkalnych oraz innych) bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

19. Dla terenów oznaczonych symbolem MNu i RM oraz zabudowy dopuszczanej w terenach oznaczonych symbolem R dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych i garażowych w granicy działki z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

20. Dla zabudowy realizowanej w pozostałych terenach (w szczególności w terenach zabudowy usługowej) ustala się nakaz nie przekraczania wysokości 12,0 m ponad poziom terenu, przy dopuszczeniu wysokich dachów o spadkach 25-45 stopni, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

21. Nakazuje się stosowanie w zabudowie, ogrodzeniach, obiektach małej architektury materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 15 % ich powierzchni.

22. Ustala się stosowanie na pokryciach dachów materiałów o naturalnej kolorystyce, stonowanych odcieniach brązu, terrakoty lub czerni (odcień antracytowy).

23. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny dróg (ulic) stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg. Dopuszcza się cofnięcie w głąb działki wjazdów bramowych przy drogach wewnętrznych oraz drogach publicznych klasy D i L o nie więcej niż 6,0 m.

24. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń (z zastrzeżeniem par. 5 ust. 25 uchwały):

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń 1,8 m. ponad poziom terenu;
- 3) otwory w ażurach ogrodzenia winny stanowić minimum 30% powierzchni ogrodzenia;
- 4) w cokole ogrodzenia należy przewidzieć otwory umożliwiające migrację drobnej fauny.

25. Dopuszcza się ogrodzenia pełne o charakterze ekranów akustycznych oddzielających działki od terenów transportu kołowego dróg klasy G.

26. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 15,0 m od brzegów rzek: Rokitnicy i Nowej Rokitnicy oraz – w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

27. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr C-78 (nr ew. AZP 58-63/25) oraz zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych o nr ew. AZP 58-63/3, 26,28, 31, 40, 42, 61) o granicach zobrazowanych odpowiednim symbolem na rysunku planu. W granicach ww. stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ustala się, przy wszelkich robotach ziemnych, w tym – towarzyszących realizacji inwestycji, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych wyprzedzająco w stosunku do ww. robót lub przekształceń, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

28. Ustala się dla zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Czubinie (zawierającego budynek dworu i parku znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków) strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, której granicę zaznaczono odpowiednim symbolem na rysunku planu. W strefie tej ustala się nakaz, aby wszelka działalność inwestycyjna i bezinwestycyjna (w tym ewentualna przebudowa parku) związana z zagospodarowaniem zabytku i nieruchomości, na której się on znajduje była realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

29. Ustala się dla zabytkowych budynków gospodarczych wpisanych do rejestru zabytków (budynki dawnej stodoły i spichlerza), znajdujących się w terenie oznaczonym symbolem 8U, zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu nakaz, aby wszelka działalność inwestycyjna i bezinwestycyjna związana z zagospodarowaniem zabytku i nieruchomości, na której się on znajduje była realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

30. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam o powierzchni większej niż 3 m² z wyjątkiem banerów wieszanych na rusztowaniach lub ścianach budynków na czas ich remontu, ogrodzeniach placów budów w czasie trwania budowy;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam w terenach oznaczonych symbolami: ZN i RZ oraz w obrębie alei przyrodnej oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam w pozostałych terenach na urządzeniach na-ziemnych infrastruktury technicznej, na obiektach małej architektury (z wyjątkiem obiektów specjalnie w tym celu projektowanych), na drzewach, na ogrodzeniach, w terenach dróg (ulic) publicznych;

4) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach nowo realizowanych budynków w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych, na istniejących budynkach w obrysie ścian poza otworami okiennymi i drzwiowymi.

31. Ustala się następujące zasady umieszczania szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczy szyld i tylko na: budynkach, ogrodzeniach lub obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych;
- 2) szyldy na budynkach mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku szyldów stanowiących znak lub nazwę firmy typu „logo” zlokalizowanej na nieruchomości użytkowanej przez tę firmę;
- 3) umieszczanie szyldów na ogrodzeniach dopuszcza się wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu, przy czym szyldy nie mogą wystawać ponad ogrodzenie.

32. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej objęte ochroną.

§ 6. Przepisy ogólne dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się minimalny, docelowy zakres i zasady wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w postaci:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia (istniejących i nowo realizowanych) wraz z ewentualnymi stacjami trafo – realizowanymi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi w obrębie całego obszaru objętego planem w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię;
- 2) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych – z wykorzystaniem własnych ujęć lub istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę, z zachowaniem wymogów ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza (w miejscowości Rokitno-Majątek);
- 3) zaopatrzenia w gaz – docelowo siecią gazową średniego ciśnienia poprzez jej sukcesywną rozbudowę, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących realizacji i eksploatacji sieci i urządzeń gazowych;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do kanalizacji sanitarnej a następnie do komunalnej oczyszczalni ścieków, zaś do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy najbliższej oczyszczalni ścieków lub w oparciu o lokalne urządzenia i instalacje unieszkodliwiania ścieków sanitarnych realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej chłonności terenu lub – do wód powierzchniowych lub urządzeń melioracyjnych (z wyłączeniem urządzeń drenarskich), z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem; dopuszcza się retencjonowanie oczyszczonych wód opadowych przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych i urządzeń melioracyjnych.

2. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu (w tym nie zmieniający przeznaczenia terenu) oraz zgodny z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i – telekomunikacji bezprzewodowej.

4. Realizacja zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej i zabudowy w terenach, w których znajdują się istniejące urządzenia melioracyjne winna następować po przebudowie tych urządzeń (jeśli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji inwestycji) polegającej na zmianie tras rowów, ich zakryciu lub budowie przepustów, z zachowaniem rowów tworzących system zbiorczych rowów melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych jest możliwa pod warunkiem zachowania ich drożności i sprawności funkcjonowania.

5. Ustala się gospodarkę odpadami zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz przepisów odrębnych dotyczących gospodarki odpadami, zaś w zakresie postępowania z odpadami niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

6. Ustala się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne, proekologiczne źródła ciepła, w szczególności: energię elektryczną, gaz, odnawialne źródła ciepła wykorzystywane na potrzeby własne a także – spalanie paliw płynnych albo paliw stałych z zastosowaniem urządzeń posiadających stosowne aktualne atesty wymagane przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

8. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci i urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

9. Podczas robót budowlanych związanych z realizacją, przebudową lub rozbudową dróg (ulic) ustala się zasadę zabezpieczenia istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz melioracji (o ile nie są przewidziane do przebudowy) przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

10. Plan ustala kierunek zasilania w wodę oraz odprowadzania ścieków – zgodnie z właściwymi dokumentami stanowiącymi – odpowiednio – koncepcję wodociągowania miasta i gminy Brwinów oraz – koncepcję kanalizacji miasta i gminy Brwinów.

11. Ustala się, że układ komunikacyjny komunikacji kołowej w obszarze objętym planem tworzą drogi publiczne następujących klas:

- 1) G – projektowana droga (ulica) główna klasy G,
- 2) Z/L – droga wojewódzka nr 720 w dotychczasowym przebiegu klasy Z, zaś docelowo, (po zmianie przebiegu na inny) droga/ulica klasy L,
- 3) L – drogi (ulice) publiczne klasy L oraz istniejące drogi powiatowe,
- 4) D – pozostałe drogi publiczne (gminne) istniejące i ustalone planem.

12. Ustala się zasadę, że układ komunikacyjny dróg (ulic) publicznych ustalonych planem uzupełnia układ dróg (ulic) wewnętrznych i dojazdów - do realizacji w miarę potrzeb.

13. Dla dróg (ulic) wewnętrznych ustala się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy D. Dopuszcza się realizację dróg (ulic) wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych w przypadku, gdy jest to uzasadnione skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem.

14. Ustala się powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, tj. dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym tj. drogami wojewódzkimi i krajowymi – poprzez system dróg publicznych niższej klasy – D lub L.

15. Ustala się zasadę ograniczania bezpośrednich zjazdów na tereny przyległe z drogi oznaczonej symbolem 14 KDG.

16. Ustala się dojazd do terenów przyległych do drogi 14 KDG za pośrednictwem dróg niższych klas albo dróg wewnętrznych, serwisowych.

17. Przy rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi publiczne, drogi pożarowe oraz dojścia, dojazdy, chodniki i ścieżki rowerowe.

18. Ustala się realizację nowych dróg i ulic a także rozbudowę oraz przebudowę ulic i dróg istniejących z zachowaniem minimalnych parametrów ustalonych planem. Do czasu rozbudowy lub przebudowy drogi (ulicy) dopuszcza się zachowanie jej w istniejących granicach działki drogi.

19. Dopuszcza się realizację nie ustalonych planem dojazdów, dojść, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz szlaków turystycznych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

20. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych, realizowanych w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) minimum 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu;
- 2) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 każdy lokal usługowy w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu;
- 3) minimum 2 miejsca postojowe na każdą działkę budowlaną w zabudowie zagrodowej w terenach oznaczonych RM i R;
- 4) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 150 m² powierzchni użytkowej budynków usług w terenach oznaczonych symbolami: U i Uz ,
- 5) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 120 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych i magazynowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych w terenie oznaczonym symbolem RU.

21. W odniesieniu do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zachowanie minimalnej liczby takich miejsc określonej przez przepisy odrębne.

§ 7. Przepisy ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

1. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w miarę potrzeb, w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne, przy zachowaniu poniższych zasad:

- 1) należy zapewnić dojazd do działek budowlanych powstałych w wyniku podziału;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami MN i MNu – 900 m², o minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m oraz kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70 – 90 stopni;
- 3) ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami: U, Uz – 3000 m², o minimalnej szerokości frontu działki 50,0 m. oraz kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70 – 90 stopni;
- 4) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, istniejącym zainwestowaniem, w tym koniecznością zachowania odległości zabudowy od istniejących urządzeń, sieci lub instalacji infrastruktury i dróg (ulic) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o 20 % w stosunku do ustaleń planu zawartych powyżej;
- 5) w przypadku konieczności wydzielenia w ramach procedury scalenia i podziału nieruchomości działek przeznaczonych pod drogi (ulice) publiczne i wewnętrzne może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych (ulicznych), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, jak niżej:
 - a) 25,0 m – dla dróg klasy G, z poszerzeniami w strefach skrzyżowań (jak na rysunku planu),
 - b) 10,0 m – dla ulic publicznych klasy D,
 - c) 16,0 – 18,0 m – dla dróg (ulic) publicznych klasy L lub docelowo klasy L – jak na rysunku planu,
 - d) przy wydzieleniu terenu pod nowe drogi publiczne lub przebudowę istniejących dróg publicznych klasy L i Z należy uwzględnić lokalizacje zatok przystankowych dla autobusów transportu zbiorowego w obszarach dostępnych dla ruchu pieszego,
 - e) 10,0 m – dla ulic dojazdowych wewnętrznych odpowiadających klasie D ulic publicznych,
 - f) 6,0 m – dla dojazdów wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnym,
 - g) 5,0 m – dla pozostałych dojazdów, w tym dojazdów gospodarczych,
 - h) 2,5 m – dla ścieżek pieszo-rowerowych,
 - i) wg przepisów odrębnych – dla chodników i ścieżek rowerowych,

- j) należy uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczających lub wydzielienia o długości boków minimum 5,0 m, chyba, że układ linii rozgraniczających zobrazowany na rysunku planu stanowi inaczej lub zmiana powyższych wielkości wynika z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa ruchu,
- k) przy podziałach terenu przyległego do dróg należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące szerokości dróg, ich ewentualnych poszerzeń oraz modernizacji.

§ 8. Przepisy ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej i lokalizacji zabudowy w odniesieniu do układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu.

3. Ustala się lokalizację nowej zabudowy w stosunku do terenu komunikacji wewnętrznej (dróg wewnętrznych, ciągu pieszo-jezdnego i dojazdów) w odległości minimum 5,0 m – od granicy terenu działki stanowiącej drogę wewnętrzną.

4. Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń:

- 1) w zakresie obiektów elektroenergetycznych – zachowanie pasa terenu położonego w zasięgu oddziaływania linii energetycznej jako wolnego od zabudowy obiektami na pobyt ludzi, zaś wszelkie inwestycje lub składowanie materiałów dokonywane w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych jak również roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 2) w zakresie sieci i urządzeń gazownictwa – zagospodarowania pasa terenu w strefie kontrolowanej gazociągu określanej przepisami odrębnymi dotyczącymi instalacji i urządzeń gazownictwa zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącym realizacji sieci gazowych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 9. Przepisy (ustalenia) szczegółowe dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy w poszczególnych terenach objętych planem.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.1 WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych (rzeka Rokitnica Nowa);
- 2) dopuszczenie budowli hydrotechnicznych oraz innych obiektów służących gospodarce wodnej, ochronie przed powodzią i ochronie środowiska;
- 3) zakaz zabudowy budynkami.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.2 WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych (rzeka Rokitnica Nowa);
- 2) dopuszczenie budowli hydrotechnicznych oraz innych obiektów służących gospodarce wodnej, ochronie przed powodzią i ochronie środowiska;
- 3) teren położony w WOChK;
- 4) zakaz zabudowy budynkami.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.3 WS**, **1.4 WS** i **1.5 WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych (rzeka Rokitnica);
- 2) dopuszczenie budowli hydrotechnicznych oraz innych obiektów służących gospodarce wodnej, ochronie przed powodzią i ochronie środowiska;
- 3) teren położony w WOChK;
- 4) zakaz zabudowy budynkami.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.1 ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, stanowiącej obudowę biologiczną wód, towarzyszący rzece Rokitnicy współtworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny;
- 2) tereny położone w WOChK;
- 3) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej – (patrz – par. 5 ust. 5 uchwały);
- 4) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi;
- 5) zakaz zabudowy budynkami oraz realizacji budowli rolniczych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.1 RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, z przewagą trwałych użytków zielonych i zadrzewień stanowiących obudowę biologiczną wód, współtworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny w obrębie WOChK;
- 2) dojazd – drogą oznaczoną symbolem 18 KDL, istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi planem;
- 3) zakaz zabudowy budynkami i budowlami rolniczymi;
- 4) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej – (patrz par. 5 ust. 5 uchwały).

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.2 RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych i zadrzewień stanowiących obudowę biologiczną wód, współtworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny w obrębie WOChK;
- 2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi planem;
- 3) zakaz zabudowy budynkami i budowlami rolniczymi;
- 4) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej - (patrz par. 5 ust. 5 uchwały).

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **3.3 RZ** i **3.4 RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, z przewagą trwałych użytków zielonych i zadrzewień stanowiących obudowę biologiczną wód, współtworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny w obrębie WOChK;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz zabudowa z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej – (patrz par. 5 ust. 5 uchwały);
- 3) dojazd – istniejącymi drogami publicznymi, dojazdami oraz drogami wewnętrznymi; ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 14 KDG oraz włączeń dróg wewnętrznych do drogi oznaczonej symbolem 14 KDG;
- 4) zakaz zabudowy budynkami oraz realizacji budowli rolniczych.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3.5 RZ** i **3.6 RZ** ustala się:

- 4) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, z przewagą trwałych użytków zielonych i zadrzewień stanowiących obudowę biologiczną wód, współtworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny w obrębie WOChK;
- 5) teren częściowo położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz par. 5 ust. 27);
- 6) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej – (patrz – par. 5 ust. 5 uchwały);

7) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi; ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z dogi oznaczonej symbolem 14 KDG oraz włączeń dróg wewnętrznych do drogi oznaczonej symbolem 14 KDG;

8) zakaz zabudowy budynkami oraz realizacji budowli rolniczych.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami: **4.1 RZ** i **4.2 RZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych i zadrzewień stanowiących obudowę biologiczną wód, współtworzące lokalny korytarz ekologiczny towarzyszący rzece Rokitnica Nowa;

2) teren częściowo położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz par. 5 ust. 27);

3) dojazd – drogą oznaczoną symbolem 18 KDL, istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi planem;

4) zakaz zabudowy budynkami i budowlami rolniczymi;

5) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej – (patrz par. 5 ust. 5 uchwały).

10. Dla terenów oznaczonych symbolami: **5.1 R** i **5.4 R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne położone w WOChK oraz – częściowo – w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz par. 5 ust. 27 uchwały);

2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi i drogami klasy Z/L i L; ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z dogi oznaczonej symbolem 14 KDG oraz włączeń dróg wewnętrznych do drogi oznaczonej symbolem 14 KDG;

3) zakaz zabudowy budynkami.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.2 R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne położone w WOChK;

2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi i drogą 17.1 KDZ/L;

3) zakaz zabudowy budynkami;

4) przy realizacji zagospodarowania terenu należy zachować wymogi ochrony przeciwpowodziowej – (patrz par. 5 ust. 5 uchwały).

12. Dla terenów oznaczonych symbolami: **5.3 R** i **5.5 R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne położone częściowo w WOChK;

2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi i drogami klasy Z/L i L; ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z dogi oznaczonej symbolem 14 KDG oraz włączeń dróg wewnętrznych do drogi oznaczonej symbolem 14 KDG;

3) zakaz zabudowy budynkami.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.1 R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne częściowo położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 5 ust. 27 uchwały);

2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi i publicznymi ustalonymi lub dopuszczonymi planem;

3) dopuszcza się realizację zabudowy obiektami wchodzącymi w skład zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym w pasie terenu o szerokości do 130,0 m od ustalonych planem dróg (ulic) publicznych klas: L i D – z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3);

4) zagospodarowanie terenu oraz dopuszczona planem zabudowa zagrodową – z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej – (patrz par. 5 ust. 5 uchwały).

14. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.2 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne częściowo położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi i publicznymi ustalonymi lub dopuszczonymi planem; ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 14 KDZ oraz włączeń dróg wewnętrznych do drogi oznaczonej symbolem 14 KDZ;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy obiektami wchodzącymi w skład zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym w pasie terenu o szerokości do 130,0 m od ustalonych planem dróg (ulic) publicznych klas: Z/L, L i D – z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3).

15. Dla terenu oznaczonego symbolem **7.1 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne zabudowy zagrodowej, położone w WOChK;
- 2) dojazd – drogą klasy L (17.1 KDZ/L);
- 3) linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, z zachowaniem warunków zawartych w par.5 ust. 8 uchwały oraz przepisów odrębnych.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem **7.2 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne położone częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi i publicznymi ustalonymi lub dopuszczonymi planem; ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 14 KDZ oraz włączeń dróg wewnętrznych do drogi oznaczonej symbolem 14 KDZ;
- 3) zakaz nowej zabudowy budynkami; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej w ramach terenów stanowiących zabudowany użytek gruntowy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3);
- 4) zagospodarowanie terenu a także lokalizacja ujęć wody na potrzeby bytowe i gospodarcze możliwa jest poza strefą ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza (w miejscowości Rokitno-Majątek).

17. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej położone w WOChK;
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa – alternatywnie – do zachowania (o ile pozwala na to stan techniczny), z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, albo likwidacji poprzez zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę na cele usług (z zachowaniem wymogów zawartych w par. 5 ust. 20 i 29);
- 3) w stosunku do istniejących zabytkowych budynków gospodarczych wpisanych do rejestru zabytków (budynki dawnej stodoły i spichlerza) należy zachować wymogi ochrony konserwatorskiej, o których mowa w par. 5 ust. 29 planu;
- 4) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi, w tym drogą oznaczoną symbolem 17.1 KDZ/L lub istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 5) przy realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy należy zachować wymogi ochrony przeciwpowodziowej (patrz par. 5 ust. 5 uchwały);
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (par. 8. ust. 3);

18. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 Uz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z towarzyszącą zielenią urządzoną (parkową) położone w WOChK;

- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego (patrz par. 5 ust. 28);
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) realizacja zagospodarowania terenu i zabudowy z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej (patrz – par. 5 ust. 5 uchwały);
- 5) dojazd – drogami (ulicami) oznaczonymi symbolami: 17.1 KDZ/L i 18 KDL oraz istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem **10.1 MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej położone częściowo – w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi: 17.1 KDZ/L, 18 KDL i 19 KDD oraz istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami (ulicami) wewnętrznymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3).

20. Dla terenu oznaczonego symbolem **10.2 MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej położone częściowo – w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi: 18 KDL i 19 KDD oraz istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami (ulicami) wewnętrznymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3).

21. Dla terenu oznaczonego symbolem **10.3 MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej położone w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) dojazd – drogą (ulicą) publiczną 19 KDD oraz istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami (ulicami) wewnętrznymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3).

22. Dla terenu oznaczonego symbolem **11 MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położone częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) dojazd – drogą (ulicą) publiczną oznaczoną symbolem 17.2 KDZ/L oraz istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami (ulicami) wewnętrznymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3).

23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **12.1 RM** i **12.2 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej położone częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) dojazd – ustalonymi planem: drogami (ulicą) publicznymi oznaczonymi symbolami 19 KDD i 18 KDL oraz istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami (ulicami) wewnętrznymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3).

24. Dla terenu oznaczonego symbolem **13 RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów uprzemysłowionej produkcji rolnej (w tym zwierzęcej) o uciążliwości ograniczonej do granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność na tym terenie posiada tytuł prawny;
- 2) tereny położone częściowo w WOChK;
- 3) dojazd – drogą oznaczoną symbolem 15 KDL;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg (ulic) publicznych – jak na rysunku planu, z zachowaniem odległości nowej zabudowy od pni istniejących drzew alei przydrożnej w terenie 15 KDL – minimum 15,0m, zaś od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8. ust. 3).

25. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna klasy G (główna) wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym niezbędnymi drogami serwisowymi obsługującymi tereny przyległe) i obiektami towarzyszącymi położona częściowo w WOChK oraz częściowo – w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) realizacja zagospodarowania terenu z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej (patrz – par. 5 ust. 5 uchwały);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 25,0 m, zaś poszerzeń na skrzyżowaniach z innymi drogami (jak na rysunku planu);
- 4) minimalna szerokość jezdni drogi (ulicy) – 7,0 m.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem **15 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna lokalna położona w WOChK;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20,0 m;
- 3) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;
- 4) istniejąca aleja przydrożna – do ochrony zgodnie z par.5 ust. 2 uchwały oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody.

27. Dla terenu oznaczonego symbolem **16 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna lokalna położona w WOChK;
- 2) istniejąca aleja przydrożna– do ochrony – patrz par. 5 ust. 2 uchwały;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 18,0 m;
- 4) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.

28. Dla terenu oznaczonego symbolem **17.1 KDZ/L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej (istniejąca droga publiczna wojewódzka nr 720 w przebiegu dotychczasowym) – droga zbiorcza klasy Z, zaś docelowo droga/ulica lokalna klasy L (po zmianie na inny przebiegu drogi wojewódzkiej nr 720), położona częściowo w WOChK;
- 2) realizacja zagospodarowania terenu z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej (patrz – par. 5 ust. 5 uchwały);
- 3) istniejąca aleja przydrożna– do ochrony – patrz par. 5 ust. 2 uchwały;
- 4) szerokość drogi (ulicy) w liniach rozgraniczających – 16,0 - 20,0 m; (jak na rysunku planu);
- 5) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

29. Dla terenu oznaczonego symbolem **17.2 KDZ/L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej (istniejąca droga publiczna wojewódzka nr 720 w przebiegu dotychczasowym) – droga zbiorcza klasy Z, zaś docelowo droga/ulica lokalna klasy L (po zmianie na inny przebiegu drogi wojewódzkiej nr 720), położona na granicy WOChK;
- 2) realizacja zagospodarowania terenu z zachowaniem wymogów ochrony przeciw-powodziowej (patrz – par. 5 ust. 5 uchwały);
- 3) szerokość drogi (ulicy) w liniach rozgraniczających – 18,0 m;
- 4) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

30. Dla terenu oznaczonego symbolem **18 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej (fragment istniejącej drogi powiatowej nr 1509W) – ulica publiczna lokalna;
- 2) realizacja zagospodarowania terenu z zachowaniem wymogów ochrony przeciw-powodziowej (patrz – par. 5 ust. 5 uchwały);
- 3) szerokość drogi (ulicy) w liniach rozgraniczających – w istniejących granicach działki drogi;
- 4) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

31. Dla terenu oznaczonego symbolem **19 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy D (dojazdowej) położona częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 5 ust. 27 uchwały);
- 2) szerokość drogi (ulicy) w liniach rozgraniczających – 10,0 m, w tym poszerzenie istniejącej drogi;
- 3) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.

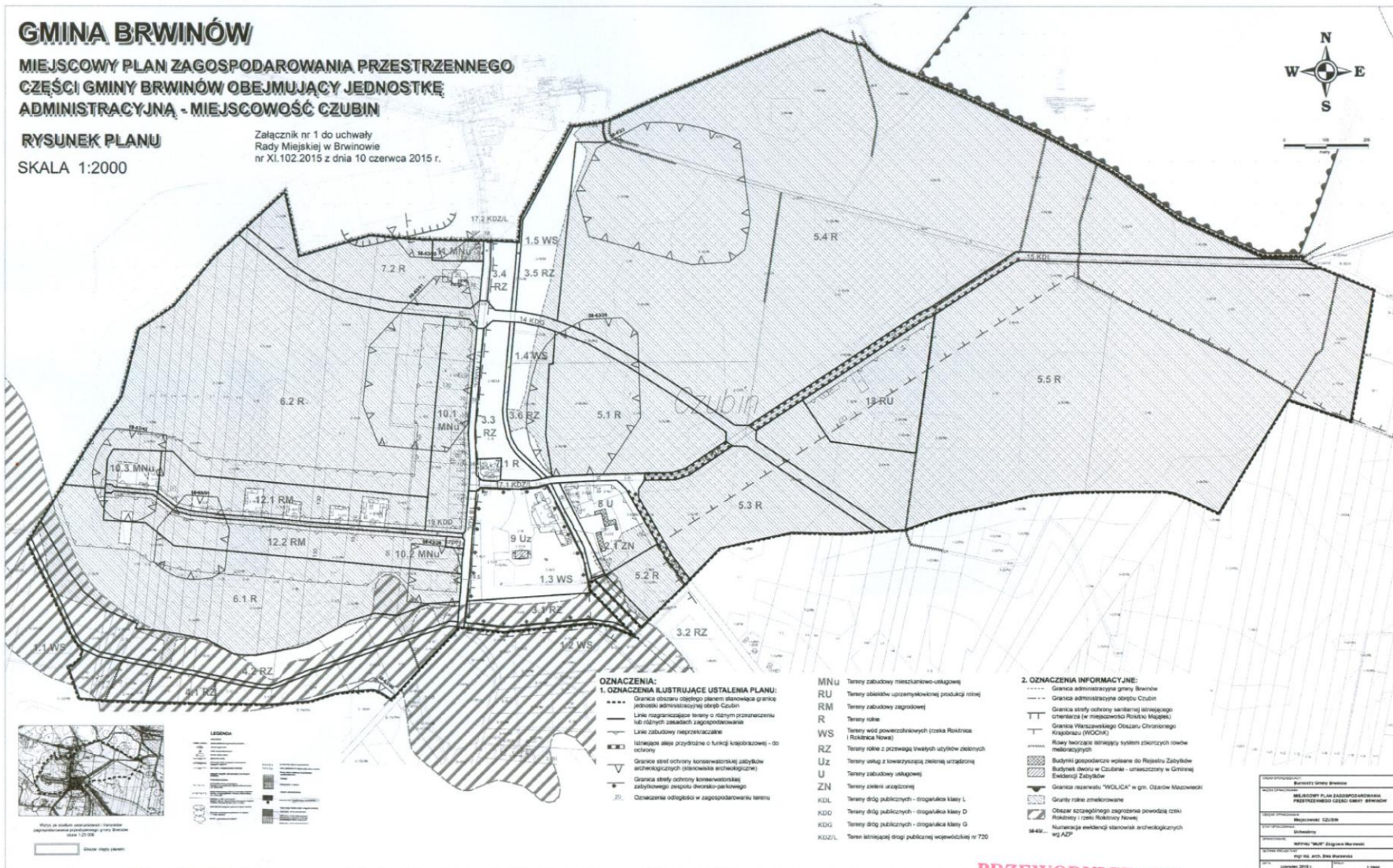
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu dla wszystkich terenów w wysokości 15 %.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Brwinów w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Sławomir Rakowiecki



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI.102.2015
Rady Miejskiej w Brwinowie
z dnia 10 czerwca 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu fragmentu gminy Brwinów obejmującego jednostkę administracyjną – wieś Czubin został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 15 grudnia 2014 r. do 20 stycznia 2015 r.. W dniu 12 stycznia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. w okresie wyłożenia oraz w okresie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 03 lutego 2015 r. zgłoszono uwagi do projektu planu, które zostały przez Burmistrza Gminy Brwinów rozpatrzone. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Rada Miejska w Brwinowie, po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza Gminy Brwinów listą nieuwzględnionych uwag zawartą w kolumnach nr 1-4 oraz stanowiskiem Burmistrza Gminy Brwinów zawartym w kolumnie 5, rozstrzyga w sposób zawarty w kolumnie 6 poniższej tabeli:

Lp.	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi, data wpływu uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brwinowie
1	2	3		4	5	6
1.	Zbigniew Gawłowski l.dz. 820 z 20.01.2015 r. dot. dz. o nr ewid.13 obr.2 Czubin	1. Kwestionuje odległość planowanej drogi i jej skrzyżowania z drogą Brwinów- Błonie, wnosząc o jej przesunięcie w kierunku południowo-zachodnim. 2. Kwestionuje rolne przeznaczenie terenu oraz brak możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wnosząc o przeznaczenie pod MNu pasa gruntu o szer. ok.50,0 m. między jego zabudową a zabudową na działkach 87,88 i 89.	Działka o nr ewid. 13 obr.2 Czubin	Teren oznaczony symbolem 7.2 R Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne położone częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; zakaz nowej zabudowy budynkami; opuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej w ramach terenów stanowiących zabudowany użytek gruntowy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu.	Uwagi odrzucić , gdyż rozwiązania zawarte w projekcie planu są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów i zachowują wymogi ochrony gruntów rolnych.	Ad.1. Uwagę odrzucić Ad.2. Uwagę odrzucić

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Sławomir Rakowiecki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI.102.2015
Rady Miejskiej w Brwinowie
z dnia 10 czerwca 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Brwinów obejmującego jednostkę administracyjną – wieś Czubin* zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę: zagrodową, mieszkaniowo-usługową, usługową, uprzemysłowionej produkcji rolnej a także drogi publiczne, zieleń i tereny rolne. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

- budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
- budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji.

2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy w postaci rozbudowy sieci wodociągowych. Z uwagi jednak na już istniejące zainwestowanie w tym zakresie, ewentualna rozbudowa sieci będzie miała charakter ograniczony. Sieci te działają w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę z uwzględnieniem ich rozbudowy.

3. Plan ustala alternatywne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując jako docelowe – sieci kanalizacyjne, zaś do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych dopuszcza lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Realizacja nowych dróg (ulic) w terenach zabudowy a także modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego spowoduje konieczność sukcesywnej realizacji sieci oświetlenia ulicznego w porozumieniu z gestorem sieci energetycznej.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w § 5 uchwały stanowiącej tekst planu. Zasady te dotyczą także inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Brwinów. Zaleca się, aby w realizacji infrastruktury technicznej uwzględniać jej powiązanie z systemami ponadlokalnymi oraz systemami infrastruktury technicznej obsługującymi sąsiednie miejscowości.

6. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) infrastruktury technicznej wymienionej w pkt. 2 i 3 umieszczona była w odpowiednich programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia prac, stanowią zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego. Uznaje się za wskazane pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania ww. zadań, w szczególności dla inwestycji infrastrukturalnych sprzyjających ochronie środowiska.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Sławomir Rakowiecki