

5878

UCHWAŁA Nr VII/45/2011

RADY GMINY W BROCHOWIE

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 1990r. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. 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 1

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 – załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,
 - 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik nr 4.
- § 2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład 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,
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

- 10) 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 1m.
 - 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 powierzchni tarasów i stropodachów urzędzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, 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,
 - 4) tereny wód powierzchniowych Ws,

- 5) 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;
- 7) tereny komunikacji - ciągi pieszo-jezdne - KPj

Rozdział 2

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązują:

- 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 odprowadzenie 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 odbornika 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 (3mx2m), 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 łącza 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 20m 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,
 - b) 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. 12m,
 - b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m² 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 3

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 18m 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 5m
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu pości 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 5m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - 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 urządzeń 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 18m 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 6m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 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 5m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - 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 użytkowaniem 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 – odstęstwa 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 4

Przepisy przejściowe i końcowe

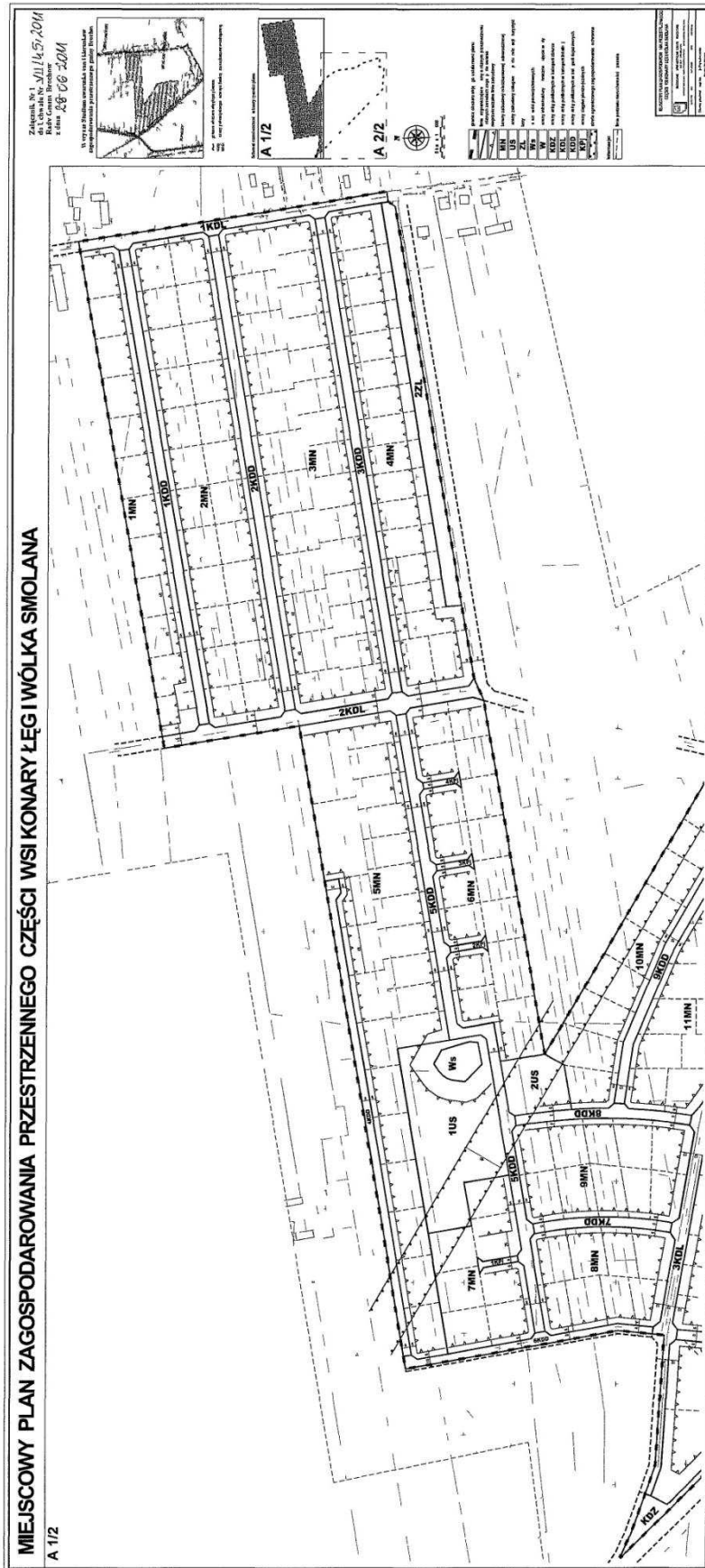
§ 16. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20%.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Piotr Szymański



Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Piotr Szymański

Załącznik Nr 2
 do Uchwały Nr VII/45/2011
 Rady Gminy Brochów
 z dnia 29 czerwca 2011 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
 PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
 części wsi Konary Łęg i Wólka Smolana

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I.			Nie wniesiono uwag							

Przewodniczący Rady Gminy:
 mgr inż. Piotr Szymański

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VII/45/2011
Rady Gminy Brochów
z dnia 29 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Konary Łęg i Wólka Smolana” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

1. wykup gruntu w celu realizacji nowych dróg i poszerzenia istniejących do wymaganych parametrów - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 1 441 000,-zł. Wykup następować będzie sukcesywnie – etapowo do 2016r. i w pierwszym etapie powinien obejmować tereny przeznaczone pod ulice lokalne.
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 695 000,-zł. Realizacja według potrzeb.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Koszt ok. 2 190 000,-zł
4. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 224 310,-zł
6. budowa i modernizacja (utwardzenie + chodniki) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 4 905 490,- zł. Priorytetem jest modernizacja istniejącego układu ulic lokalnych.

Powyzsze zadania są przewidziane do realizacji w latach 2012- 2026 i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Piotr Szymański

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr VII/45/2011
Rady Gminy Brochów
z dnia 29 czerwca 2011 r.**

Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Konary Łęg, Wólka Smolana” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów”

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 2001 r. z późniejszymi zmianami), 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 późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Konary Łęg, Wólka Smolana” jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów”.

UZASADNIENIE

Obszary objęte opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Konary Łęg, Wólka Smolana” zostały określone w „Studium” w ramach strefy kształtowania układów osadniczych ograniczonych walorami środowiska, jako tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Zgodnie z zapisem o realizacji polityki przestrzennej, dla terenów potencjalnego rozwoju zainwestowania wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Piotr Szymański

5879

UCHWAŁA Nr IX/80/2011

RADY GMINY CZOSNÓW

z dnia 30 września 2011 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr 104/XVI/2008 Rady Gminy Czosnów
w sprawie ustalenia cen biletów komunikacji lokalnej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. 2011r. Nr 45, poz. 236) oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001r. o cenach (Dz.U. 2001r. Nr 97, poz. 1050 z późn. zm.) Rada Gminy w Czosnowie uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr 104/XVI/2008 załącznik nr 2 otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Mirosław Bielecki