projekt

UCHWAŁA NR .....

RADY GMINY BRAŃSZCZYK

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z Uchwałą Nr XXX.192.2020 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk, zmienioną Uchwałą Nr LXIII.406.2023 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 15 maja 2023 r., stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk uchwalonego uchwałą Nr XX/87/2008 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 22 lutego 2008 roku, z późniejszymi zmianami,

Rada Gminy Brańszczyk uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk, zwany dalej „planem".

2. Przedmiotem planu są obszary o łącznej powierzchni ok. 43,8 ha, obejmujące wybrane tereny w gminie Brańszczyk, położone w obrębach ewidencyjnych: Białebłoto-Kurza, Białebłoto-Stara Wieś, Brańszczyk, Dalekie Tartak, Niemiry, Nowa Wieś, Tuchlin, Trzcianka, Udrzyn, Udrzynek, Poręba-Kocęby, których granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, w sekcjach od 1/1 do 1/14, sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 (obejmujący sekcje od 1/1 do 1/14 – obszary objęte planem, sekcję 1/15 – legenda planu oraz sekcję 1/16 – legenda wyrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających oraz innych oznaczeń, od których te linie wyznaczono. Linia

ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu pełniący rolę jedynie dopełnienia przeznaczenia podstawowego;

4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające funkcje podstawowe, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) zabudowie usługowej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć zabudowę usługową związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, która nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

6) zabudowie usług publicznych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze publicznym, świadczącą usługi wyłącznie z zakresu: zdrowia i opieki społecznej, edukacji, oświaty i kultury;

7) terenowych obiektach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle, obiekty małej architektury lub urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do gier zespołowych, korty tenisowe, ścianki wspinaczkowe, stoły do gier, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, terenowe siłownie, place zabaw;

8) strefie ograniczenia zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu terenu od strony lasów, wynikające z przepisów odrębnych;

9) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, lub wyłącznie oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;

10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. 1.Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie odległości w metrach;

5) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;

6) granica strefy konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego zabytkowego parku dworskiego;

7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego i wysokiego napięcia;

8) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;

9) strefa ograniczenia zabudowy;

10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1 W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

1) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14;

2) MNU1, MNU2, MNU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

3) ML1 – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

4) U1 – tereny zabudowy usługowej;

5) USUP1 – teren zabudowy parkowo-usługowej;

6) PU1 – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

7) WS1, WS2 – teren wód powierzchniowych;

8) ZL1 – teren lasu;

9) ZN1, ZN2, ZN3 – tereny zieleni naturalnej;

10) R1, R2 – tereny rolnicze;

11) KDZ1 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

12) KDL1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

13) od KDD1 do KDD7 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

14) od KDW1 do KDW4 – tereny dróg wewnętrznych;

15) KK1 – teren kolejowy.

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5, 12 i 13 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 11 i 15 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy;

3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej remont, przebudowę oraz nadbudowę jeżeli jest to zgodne z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;

5) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy, w szczególności zlokalizowanej w terenie USUP1, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynków do parametrów wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych;

6) ustala się maksymalną wysokość:

   a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych niskiego oraz średniego napięcia, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznej 110 kV – 25 m,

   b) pozostałych budowli – 10 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

   c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych:

1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie brązowego, czerwonego, czarnego, bordowego i grafitu;

2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór i strzechy i blachy miedzianej pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;

3) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;

4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie szarego, żółtego, bieli, beżu i grafitu;

5) zakaz, o którym mowa w pkt. 4 nie dotyczy:

   a) naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła,

   b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu oraz infrastruktury komunikacyjnej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem PU1 i USUP1;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;

5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Brańszczyk;

6) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

   a) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,

   b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, nakaz oczyszczenia tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Obszar planu w całości lub w części znajduje się w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215 (Subniecka Warszawska) – cały obszar opracowania planu;

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 2151 (Subniecka Warszawska – część centralna) – cały obszar opracowania planu;

3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 221 (Dolina Kopalna Wyszków) – część obszaru opracowania planu obejmująca tereny oznaczone symbolami MN1, MN8, MN13, MN14, MNU1, MNU2, U1, ML1, PU1, ZL1, KDZ1, KDL1, KDD1, KDD6, KDD7, KDW1, KDW3, KK1;

4) Obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu" PLB140001 – część obszaru opracowania planu obejmująca tereny oznaczone symbolami: MN10, MN11, MN12, ZN3, KDW2;

5) Obszaru Natura 2000 „Puszcza Biała" PLB140007 – część obszaru opracowania planu obejmująca tereny oznaczone symbolami: MN1, MN8, MN9, MN13, MN14, MNU1, U1, ML1, PU1, ZL1, KDZ1, KDD1, KDD6, KDD7, KDW1, KDW3, KK1;

6) Obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadbużańska" PLH140011 – część obszaru opracowania planu obejmująca tereny oznaczone symbolami: MN10, MN11, MN12, ZN3, KDW2;

7) Obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q=1% – część obszaru opracowania planu obejmująca tereny oznaczone symbolem: MN11 i ZN3.

2. Sposób zagospodarowania terenów położonych na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, określony został ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się strefę konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego zabytkowego parku dworskiego, która jest tożsama z granicą zabytkowego parku w Brańszczyku wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A-441;

2) w strefie, o której mowa w pkt. 1, ustala się:

   a) nakaz utrzymania starodrzewia,

   b) ekspozycję starodrzewia poprzez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,

   c) kształtowanie zieleni wyłącznie w oparciu o gatunki istniejące w strefie,

   d) nakaz budowy linii elektroenergetycznych wyłącznie w formie kablowych podziemnych,

   e) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych,

   f) nakaz uzgadniania działań inwestycyjnych z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1.Wyznacza się pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych:

1) średniego napięcia o szerokości 10 m, po 5 m od osi linii;

2) wysokiego napięcia o szerokości 20 m, po 10 m od osi linii o napięciu 110 kV.

2. W pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia obowiązuje:

1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m.

3. Wskazuje się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

4. Wskazuje się strefę od terenu kolejowego, oznaczonego symbolem KK1, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

5. Wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrownia fotowoltaiczna), o mocy przekraczającej 500kW, która jest tożsama z zasięgiem terenu PU1.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) ustala się minimalną powierzchnię działek powstałych w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) w terenach oznaczonych symbolem od MN1 do MN14, MNU1, MNU2, MNU3 – 1000 m^2,

b) w terenach oznaczonym symbolem U1 – 1500 m^2,

c) w terenie oznaczonym symbolem ML1 – 750 m^2,

d) w terenie oznaczonym symbolem PU1 – 3000 m^2,

e) w terenie oznaczonym symbolem USUP1 – 2000 m^2, za wyjątkiem części terenu USUP1 pokrywającego się ze strefą konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego zabytkowego parku dworskiego, o której mowa w § 11 pkt 1, dla której ustala się zakaz przeprowadzania procedury scalenia i podziału nieruchomości;

3) Ustala się minimalny front działek powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości:

a) w terenach oznaczonych symbolem od MN1 do MN14, MNU1, MNU2, MNU3 – 22 m,

b) w terenach oznaczonym symbolem U1 – 25 m,

c) w terenie oznaczonym symbolem ML1 – 20 m,

d) w terenie oznaczonym symbolem PU1 – 30 m,

e) w terenie oznaczonym symbolem USUP1 – 30 m, za wyjątkiem części terenu USUP1 pokrywającego się ze strefą ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 11 pkt 1, dla której ustala się zakaz przeprowadzania procedury scalenia i podziału nieruchomości;

4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni;

5) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) drogi oznaczone symbolami: KDZ1, KDL1, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7 tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;

2) drogi oznaczone symbolami KDL1, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym układem komunikacyjnym;

3) droga oznaczona symbolem KDZ1 zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

4) uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 zapewniające obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m;

6) zasady obsługi parkingowej:

a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,

b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na jeden lokal,
- dla zabudowy rekreacji indywidualnej – minimum 1 miejsce na jeden budynek letniskowy,
- dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego (w tym nie mniej niż dwa miejsca dla lokalu usługowego),
- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ1, KDL1, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4.
3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. 2 terenami, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
4. Dopuszczenie, o którym mowa w ust 3 nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem ZL1.
5. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:
   1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
   2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.
6. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:
   1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
   2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
   3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.
7. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.
8. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:
   1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
   2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
   3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
   2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
3) budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarcze wyłącznie w formie wolnostojącej;
4) realizacja zabudowy usługowej w formie:
   a) lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) wolnostojących budynków usługowych o maksymalnej powierzchni zabudowy 70 m^2 wyłącznie jako towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym;
5) garaże w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
6) przeznaczenie towarzyszące:
   a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) zieleń urządzona;
7) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
   b) maksymalna wysokość budynków usługowych, garażowych i gospodarczych do 8,0 m przy czym wyłączenie jako jednokondygnacyjne,
   c) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°- 45°,
   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
   e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
   f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;
9) ustala się obsługę komunikacyjną:
   a) terenu MN1 – z drogi stanowiącej działki 116/12 i 117/3 położonej poza obszarem planu,

b) terenów MN2 i MN3 – z dróg KDD2 i KDD4 oraz z drogi stanowiącej działkę 1462/2 położonej poza obszarem planu,

c) terenów MN4 i MN5 – z dróg KDD3 i KDD4,

d) terenu MN6 – z dróg KDD5 i KDW4,

e) terenu MN7 – z drogi KDD5,

f) terenu MN8 – z drogi stanowiącej działkę 158/3 położonej poza obszarem planu,

g) terenu MN9 – z drogi stanowiącej działkę 311 położonej poza obszarem planu,

h) terenu MN10 – z drogi stanowiącej działkę 308/3 położonej poza obszarem planu oraz z drogi KDW2,

i) terenu MN11 – z drogi stanowiącej działkę 534/3 położonej poza obszarem planu,

j) terenu MN12 – z drogi stanowiącej działkę 194 poprzez działkę 235/6 położone poza obszarem planu,

k) terenu MN13 i MN14 – z drogi stanowiącej działkę 740 położonej poza obszarem planu oraz z drogi KDW3;

10) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **MNU1, MNU2, MNU3:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;

2) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolnostojącej;

3) budynki gospodarcze i garaże w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;

4) zabudowa usługowa w formie wolnostojących budynków lub w formie lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

5) przeznaczenie towarzyszące:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dojścia i dojazdy,

c) zieleń urządzona;

6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8,0 m przy czym wyłączenie jako jednokondygnacyjne,

c) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°- 45°,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

8) ustala się obsługę komunikacyjną:

   a) terenu MNU1 – z drogi KDZ1,

   b) terenu MNU2 z drogi KDL1,

   c) terenu MNU3 – z drogi KDD5;

9) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **ML1:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie towarzyszące:

   a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) dojścia i dojazdy,

   c) zieleń urządzona;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość budynków do 8,0 m,

   b) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°- 45°,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15,

   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,

   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 750 m^2;

5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KDW1;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **USUP1:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa parkowo-usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług publicznych w tym utrzymanie i rozwój skansenu, terenowe obiekty sportu i rekreacji;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;

4) przeznaczenie towarzyszące:

   a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) dojścia i dojazdy,

   c) zieleń urządzona;

5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków do 11 m, przy czym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
   b) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
   c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KDD5 oraz z drogi stanowiącej działkę 359/1 położonej poza obszarem planu;
7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **U1:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
2) garaże w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowego;
3) przeznaczenie towarzyszące:
   a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) zieleń urządzona;
4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość budynków usługowych do 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
   b) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych do 8,0 m przy czym wyłączenie jako jednokondygnacyjne,
   c) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 35°,
   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
   e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
   f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;
6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi stanowiącej działkę 118 położonej poza obszarem planu;
7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **PU1:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię ze energii słonecznej , w tym również o mocy przekraczającej 500kW – elektrownia fotowoltaiczna;

3) przeznaczenie towarzyszące:

   a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   b) parkingi,

   c) dojścia i dojazdy,

   d) zieleń urządzona;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość budynków do 12 m,

   b) dachy – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2;

6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KDD1 oraz dróg stanowiących działki 177 i 116/13 położnych poza obszarem planu;

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **WS1, WS2:**

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) zakaz zabudowy rowów z wyjątkiem niezbędnych mostów, przepustów oraz urządzeń wodnych do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu, w szczególności budowy dróg wewnętrznych,

   b) maksymalna długość zabudowy rowu w celu wykonania mostu lub przepustu – 8,0 m,

   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

   d) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów przez obszar objęty planem;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **ZN1, ZN2, ZN3:**

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **ZL1**:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **R1, R2:**

1) przeznaczenie podstawowe – użytki rolne;

2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ1:**

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) szerokość w liniach rozgraniczających – 2,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KDL1:**

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7:**

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) szerokość w liniach rozgraniczających:
    a) drogi KDD1 – do 5,3 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    b) drogi KDD2 – od 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
    c) drogi KDD3 – od 7,3 m do 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
    d) drogi KDD4 – 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    e) drogi KDD5 – od 2,5 m do 14,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    f) drogi KDD6 – od 6,0 m do 6,2 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    g) drogi KDD7 – 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4:**

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

   a) drogi KDW1 – od 3,0 m do 7,5 m - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) drogi KDW2 – od 6,0 m do 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,

   c) drogi KDW3 – 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,

   d) drogi KDW4 – od 1,0 m do 1,3 m - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KK1:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren kolejowy;

2) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia transportu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej;

4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

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

Przewodniczący Rady Gminy

w Brańszczyku