

Uchwała Nr
Rady Gminy Brańszczyk
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Brańszczyk działek o numerach ewidencyjnych 17, 18, 19, 88, 89
w miejscowości Nowa Wieś

Na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327 i Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675) oraz w związku z Uchwałą Nr XL/209/09 z dnia 22 września 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk działek o numerach ewidencyjnych 17, 18, 19, 88, 89 w miejscowości Nowa Wieś, Rada Gminy Brańszczyk uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk”, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Brańszczyk Nr XX/87/08 z dnia 22 lutego 2008 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk.

§ 2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk działek o numerach ewidencyjnych 17, 18, 19, 88, 89 w miejscowości Nowa Wieś, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem

planu;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować budynki, wiaty i altany, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków balkonów, tarasów oraz wykuszy itp.;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 6) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt. 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690) do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich, lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połączeń dachowych dla budynków o dachach spadzistych.

§ 4. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 5) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 5) strefy ochrony archeologicznej;
- 6) wymiarowania;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) powierzchnię terenu;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 9. 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich oraz ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Rozdział 2

Kształtowanie ładu przestrzennego

§ 10. Dla wolno stojących nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania na terenach oznaczonych symbolem R i KDD;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i U dopuszczenie lokalizowania nośników o wymiarach liczonych jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m o maksymalnej wielkości 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 4,0 m.

Rozdział 3

Ochrona środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni dróg publicznych w sposób zapewniający oczyszczenie ścieków;
- 3) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 12. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu

dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem MN/U i U wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 13. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie obszaru Natura 2000 PLB140007 "Puszcza Biała".

§ 14. 1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP/47-72/16, poprzez wyznaczenie na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 4

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 15. 1. Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenie drogi publicznej, w jej liniach rozgraniczających.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.

§ 16. Ustala się prowadzenie nowo projektowanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych.

§ 17. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody w Białymbłocie,
 - c) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - a) odprowadzanie powierzchniowe,
 - b) podłączenie do kanalizacji deszczowej w przypadku jej realizacji;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - b) stosowanie urządzeń służących do segregacji odpadów;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
- b) dopuszczenie podłączenia do sieci gazowej po jej rozbudowie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej nN znajdującej się w sąsiedztwie obszaru planu.

§ 18. Ustala się powiązanie drogi KDD z drogą powiatową nr 4403W, położoną poza obszarem planu.

Rozdział 5

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U1 i MN/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zabudowy usługowej wolno stojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) dopuszczenie budowy dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 9,5 m,
 - c) zakaz podpiwniczania budynków,
 - d) układ najdłuższej kalenicy budynku, równoległe do drogi publicznej, z której budynek jest obsługiwany, z możliwością odchylenia do 2°,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - f) zakaz realizacji dachów mansardowych,
 - g) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
 - h) zastosowanie w elewacjach budynków, w obrębie jednej nieruchomości, maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość do 5,30 m,
 - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy do 60,0 m²,
 - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu zabudowy garażowej lub gospodarczej identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez

otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m²,
 - f) zakaz grodzenia w odległości 1,5 m od cieku,
 - g) wysokość ogrodzeń do 1,8 m,
 - h) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły, kamienia lub drewna,
 - i) zakaz stosowania w ogrodzeniach blachy i betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd bezpośrednio:
- a) dla terenu MN/U1 z drogi KDD1,
 - b) dla terenu MN/U2 z drogi powiatowej;
- 9) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usług, jednak nie mniej niż 2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie budowy dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - d) zakaz realizacji dachów mansardowych,
 - e) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
 - f) zastosowanie w elewacjach budynków, w obrębie jednej nieruchomości, maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni,
 - g) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%,
 - d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m,
 - e) zakaz stosowania w ogrodzeniach blachy i betonowych elementów prefabrykowanych;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd bezpośrednio z drogi KDD1;
- 6) minimum 1 miejsce parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, na każde 50 m² powierzchni usług, jednak nie mniej niż 2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolniczy;

- 2) dopuszczenie budowy dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem WS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy D – fragment drogi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 10 m, z lokalnym przewężeniem do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wyposażenie w chodnik.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i U w wysokości 15%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami R, WS, KDD w wysokości 0%.

§ 25. Traci moc uchwała Rady Gminy Brańszczyk Nr XXI/118/04 z dnia 10 września 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Brańszczyk