

Uchwała Nr IX/40/11
Rady Gminy Brańszczyk
z dnia 11 maja 2011 r
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Brańszczyk w obrębie miejscowości Ojcowizna

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, z 2011 r. Nr 32, poz. 159) 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, Nr 40, poz. 230) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/142/08 z dnia 24 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk w obrębie miejscowości Ojcowizna, Rada Gminy Brańszczyk uchwala, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk w obrębie miejscowości Ojcowizna, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) drodze serwisowej – należy przez to rozumieć drogę o parametrach drogi klasy L lub D oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi publicznej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni działki gruntu bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni działki gruntu bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:
 - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.,
 - b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych;
- 7) 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;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć część terenu funkcjonalnego, pełniącego funkcję ochronną terenów sąsiednich przed negatywnym oddziaływaniem przedsięwzięć zlokalizowanych na danym terenie.

§ 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 wiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNr;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeznaczeniem tymczasowym pod tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/R;
- 3) tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 5) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 6) tereny dróg publicznych klasy S, oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
- 7) 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 uciążliwości hałasem i drganiami;
- 5) strefy ochrony archeologicznej;
- 6) strefy kontrolowanej gazociągu przesyłowego DN 250;
- 7) strefy zieleni izolacyjnej;
- 8) wymiarowania;
- 9) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 3) strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 4) powierzchnię terenu.

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 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.

Rozdział 2

Kształtowanie ładu przestrzennego

§ 9. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy garaży blaszanych;
- 2) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. Dla wolno stojących nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz budowy na terenach oznaczonych symbolami MN/R, KDS i KDD;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNr, U/MN, U i U/P dopuszczenie budowy 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 3,5 m, z zastrzeżeniem § 15 ust.2 pkt 5.

Rozdział 3

Ochrona środowiska, krajobrazu kulturowego, zabytków i dziedzictwa kulturowego

§ 11. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem U/P zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) instalacji do produkcji wyrobów ceramicznych za pomocą wypalania, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - c) instalacji do produkcji szkła, w tym włókna szklanego lub wyrobów ze szkła,
 - d) instalacji do czyszczenia, odtłuszczenia lub procesów wykończeniowych włókien lub materiałów włókienniczych,
 - e) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
 - f) instalacji do wytwarzania papieru lub tektury o zdolności produkcyjnej do 200 t na dobę,
 - g) instalacji do przetwarzania celulozy,
 - h) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych o łącznej pojemności do 10 000 m³ oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
 - i) instalacji do naziemnego magazynowania kopalnych surowców energetycznych innych niż ropa naftowa, produkty naftowe lub substancje chemiczne lub do naziemnego magazynowania gazu, z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny o pojemności nie większej niż 10 m³ oraz zbiorników na olej o pojemności nie większej niż 3 m³,
 - j) wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
 - k) instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli,
 - l) tartaków i stolarni posiadających instalacje do impregnacji drewna lub o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 10 000 m³ drewna na rok,
 - m) zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
 - n) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
 - o) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym,
 - p) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych lub sztucznych systemów zasilania wód podziemnych, o zdolności poboru wody do 1 100 m³ na godzinę i nie mniejszej niż 10 m³ na godzinę,
 - r) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych,
 - s) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu,

- innych niż instalacje do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników, przy czym za sprzęt mechaniczny uznaje się urządzenia inne niż pojazdy wyposażone w silnik, instalacje do budowy lub naprawy statków powietrznych, instalacje do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego, stocznie produkcyjne lub remontowe,
- t) instalacji do oczyszczania ścieków, przewidzianych do obsługi do 100 000 i nie mniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu art. 43 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne,
 - u) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych,
 - v) instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,
 - w) instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - x) instalacji do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - y) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - z) instalacji do uboju zwierząt,
 - aa) instalacji do pozyskiwania skrobi,
 - ab) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - ac) browarów lub słodowni,
 - ad) cukrowni,
 - ae) gorzelni, zakładów przetwarzających alkohol etylowy oraz wytwarzających napoje alkoholowe,
 - af) przedsięwzięć polegających na rozbudowie, przebudowie, lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem U zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- a) infrastruktury technicznej,
 - b) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
 - c) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych o łącznej pojemności do 10 000 m³ oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
 - d) instalacji do naziemnego magazynowania kopalnych surowców energetycznych innych niż ropa naftowa, produkty naftowe lub substancje chemiczne lub do naziemnego magazynowania gazu, z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny o pojemności nie większej niż 10 m³ oraz zbiorników na olej o pojemności nie większej niż 3 m³,
 - e) instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli,
 - f) tartaków i stolarni posiadających instalacje do impregnacji drewna lub o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 10 000 m³ drewna na rok,
 - g) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
 - h) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym,
 - i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, innych niż instalacje do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub

produkcji silników, przy czym za sprzęt mechaniczny uznaje się urządzenia inne niż pojazdy wyposażone w silnik, instalacje do budowy lub naprawy statków powietrznych, instalacje do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego, stocznie produkcyjne lub remontowe,

j) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,

k) browarów lub słodowni,

l) przedsięwzięć polegających na rozbudowie, przebudowie, lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko;

4) zakaz budowy instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;

5) przechowywanie odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach na terenie działki i wywóz do zakładów przetwórczych lub w przypadku części nie nadających się do utylizacji na składowisko odpadów niebezpiecznych.

2. W zakresie ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A „Subniecka Warszawska - część centralna”, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 221 „Dolina Kopalna Wyszaków”, znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, ustala się zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

3. Na terenach U i U/P zaleca się odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych powierzchni parkingów powyżej 50 miejsc parkingowych, w sposób zapewniający ich podczyszczenie.

§ 12. Tereny oznaczone symbolem MNr, MN/R i U/MN wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów.

§ 13. 1. Ustala się strefę uciążliwości hałasem i drganiami, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną przed hałasem i drganiami.

§ 14. 1. Ustala się zachowanie kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi.

2. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się przeniesienie obiektów określonych w ust. 1.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest obiekt o wartości historyczno-kulturowej, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu – dom drewniany, Ojcowizna 7.

2. Dla obiektu, wymienionego w ust. 1 ustala się ochronę konserwatorską poprzez:

1) w przypadku remontu zachowanie wyglądu architektonicznego budynku w zakresie gabarytu, układu kalenicy, geometrii dachu, wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;

2) zakaz ocieplania budynku z zewnątrz;

3) zakaz stosowania oblicówki z materiałów innych niż drewno;

4) zakaz budowy ogrodzeń pełnych w promieniu do 20,0 m od granicy obiektu;

5) zakaz budowy nośników reklamowych w promieniu do 40,0 m od granicy obiektu.

§ 16. 1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych: AZP/48-71/24, AZP/48-71/25, poprzez wyznaczenie na rysunku planu stref ochrony archeologicznej.

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

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNr, MN/R, U/MN i U/P zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U na 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNr, MN/R zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U/MN i U na 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U/P na 30 m;
- 3) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki;
- 4) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°.

Rozdział 5

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, w ich liniach rozgraniczających.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.

§ 19. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami MNr, MN/R, U i U/P dopuszczenie budowy obiektów infrastruktury technicznej na działkach o powierzchni do 100 m² i sytuowanie ich tak, aby były dostępne z drogi publicznej.

§ 20. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Ustala się strefę kontrolowaną gazociągu przesyłowego DN 250, o szerokości 15,0 m mierzonej od zewnętrznej ścianki gazociągu, wyznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania drzew i krzewów.

§ 22. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 6,5 m mierzonej od osi linii.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) budowę obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew;
- 4) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy.

3. W przypadku skablowania linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody w Turzynie,
 - c) dla terenów U/P dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody,
 - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami U i U/P podłączenie do sieci kanalizacji,
 - b) oczyszczanie ścieków przemysłowych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MNr, MN/R i U/MN do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) odprowadzanie powierzchniowe, bądź do sieci kanalizacji deszczowej w przypadku jej realizacji,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami U i U/P dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym,
 - b) unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - c) stosowanie urządzeń służących do segregacji odpadów;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U i U/P stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa niskoemisyjne - gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, pompy ciepła, biomasę, energię słoneczną itp.;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej po jej rozbudowie bądź ze źródeł indywidualnych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej SN i nN,
 - b) prowadzenie nowo projektowanych sieci jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych,
 - c) lokalizację wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości ścian bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych od granicy sąsiedniej działki co najmniej 1,5 m;
- 8) w zakresie telekomunikacji zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U/P.

Rozdział 6

Zasady budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę serwisową drogi KDS1.

2. Do czasu realizacji drogi KDS wraz z drogami serwisowymi, ustala się zakaz podłączania drogi KDD2 do istniejącej drogi krajowej klasy GP.

§ 25. 1. Na terenach oznaczonych symbolami MNr, MN/R, U/MN, U, U/P ustala się dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych i dojazdów.

2. Ustala się minimalną szerokość dróg i dojazdów, o których mowa w ust. 1:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem U/P na 12,0 m,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem U na 10,0 m
- 3) na terenach oznaczonych symbolami MNr, MN/R i U/MN na 8,0 m.

3. Od dróg i dojazdów, o których mowa w ust. 1, ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy na 5,0 m od granicy działki.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 26. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu dla danego terenu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami MNr1 i MNr2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wiejska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszczenie budowy zabudowy zagrodowej;
- 4) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury i dojść;
- 5) dla istniejącej zabudowy o liczbie kondygnacji nadziemnych oraz wysokości większej niż określone w pkt 6, 7 i 8, dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy bez możliwości zwiększenia liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,5 m,

- d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - e) zakaz budowy dachów mansardowych,
 - f) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
 - g) zastosowanie na minimum 70% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy garażowej:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość do 5,50 m,
 - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku zblokowania z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
 - d) powierzchnia zabudowy do 60,0 m²;
- 8) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej i inwentarskiej w zabudowie zagrodowej:
- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość do 8 m,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
- 9) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dla budynków mieszkalnych dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną bądź bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem, że szerokość działki jest większa niż 16,0 m i mniejsza niż 20,0 m,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną bądź bezpośrednio przy tej granicy,
 - e) dla nowo projektowanych budynków inwentarskich minimalną odległość od zabudowy mieszkaniowej usytuowanej na sąsiednich działkach na 15,0 m,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m²,
 - i) minimalny front nowo wydzielanych działek na 20,0 m,
 - j) wysokość ogrodzeń do 1,8 m,
 - k) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły, kamienia lub drewna,
 - l) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 10) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 11) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni usług, jednak nie mniej niż 2.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie tymczasowe – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) utrzymanie przeznaczenia tymczasowego do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej na działkach stanowiących 80% powierzchni terenu oznaczonego symbolem MNr2.

2. Dla terenu określonego w ust. 1, po spełnieniu warunku określonego w ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury i dojść;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,5 m,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - e) zakaz budowy dachów mansardowych,
 - f) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
 - g) zastosowanie na minimum 70% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość do 5,50 m,
 - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku zblokowania z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
 - d) powierzchnia zabudowy do 60,0 m²,
 - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu budynków garażowych i gospodarczych identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²,
 - f) minimalny front nowo wydzielanych działek na 20,0 m,
 - g) wysokość ogrodzeń do 1,8 m,
 - h) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły, kamienia lub drewna,
 - i) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;

- 8) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni usług, jednak nie mniej niż 2.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami U/MN1 i U/MN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usług nieuciążliwych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zabudowy usługowej wolno stojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury i dojść;
- 5) dla istniejącej zabudowy o liczbie kondygnacji nadziemnych oraz wysokości większej niż określone w pkt 6 i 7, dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy bez możliwości zwiększenia liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę wolno stojącą,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,5 m,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
 - e) zakaz budowy dachów mansardowych,
 - f) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
 - g) zastosowanie na minimum 70% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość do 5,50 m,
 - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku zblokowania z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
 - d) powierzchnia zabudowy do 60,0 m²;
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków mieszkalnych dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem, że szerokość działki jest większa niż 16,0 m i mniejsza niż 20,0 m,
 - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną bądź bezpośrednio przy tej granicy,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek z zabudową mieszkaniową na 0,3,
 - dla działek z zabudową usługową lub usługowo-mieszkaniową na 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek z zabudową mieszkaniową na 60%,
- dla działek z zabudową usługową lub usługowo-mieszkaniową na 20%,
- f) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²,
- g) wysokość ogrodzeń do 1,8 m,
- h) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły, kamienia lub drewna,
- i) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 9) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D lub drogi serwisowej drogi KDS1, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 10) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
 - a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu, jednak nie mniej niż 2,
 - c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni usług innych, jednak nie mniej niż 2.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami U1 i U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, których uciążliwość powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury i dojść;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o 2 lub 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połąci do 45°,
 - d) zakaz budowy dachów mansardowych,
 - e) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - d) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi serwisowej drogi KDS1 bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 8) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
 - a) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu, jednak nie mniej niż 2,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3,
 - c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni usług innych, jednak nie mniej niż 2.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem U/P1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa i obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, których uciążliwość powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) dopuszczenie budowy parkingów, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych nadziemnych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w pkt 6 i 7;
- 5) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury i dojść;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m,
 - c) wysokość zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów do 15,0 m,
 - d) wysokość budowli wolno stojących lub elementów zabudowy, będących punktowymi instalacjami przemysłowymi lub urządzeniami technicznymi, za wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych, do 25,0 m,
 - e) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połaci do 45°;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 3000 m²,
 - e) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) strefę zieleni izolacyjnej o szerokości 20,0 m, wyznaczoną na rysunku planu, o następujących zasadach zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
 - c) zadrzewienie i zakrzewienie 80% powierzchni biologicznie czynnej
 - d) udział w drzewostanie minimum 25% roślin zimozielonych,
 - e) zakaz budowy miejsc parkingowych;
- 9) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez minimum 1 zjazd z drogi serwisowej drogi KDS1 lub drogi klasy D zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru opracowania, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 10) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
 - a) minimum 1 miejsce na każde 5 osób zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach, jednak nie mniej niż 3,
 - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu, jednak nie mniej niż 2,
 - c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni usług innych, jednak nie mniej niż 2.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem KDS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy S;
- 2) do czasu realizacji drogi KDS z drogami serwisowymi dopuszczenie utrzymania istniejącej drogi klasy GP;
- 3) realizację urządzeń i rozwiązań technicznych minimalizujących oddziaływanie akustyczne poza granicami własnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) realizację dróg serwisowych o szerokości jezdni nie mniejszej niż 5,5 m.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD1, KDD2 i KDD3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu KDD1 w istniejących liniach (od 6,0 m do 9,9 m),
 - b) dla terenu KDD2 na 10,0 m,
 - c) dla terenu KDD3, stanowiącego fragment drogi publicznej klasy D, na 3,5 m, z lokalnymi poszerzeniami do 4,3 m.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MNr w wysokości 15%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/R w wysokości 15%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN w wysokości 15%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U w wysokości 15%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem U/P w wysokości 15%;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem KDS w wysokości 15%;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem KDD w wysokości 15%

§ 35. 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.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

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