

UCHWAŁA Nr IX/52/2019
RADY GMINY BROCHÓW

z dnia 31 maja 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w miejscowości Janów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLIII/319/2018 Rady Gminy Brochów z dnia 28 czerwca 2018 r., Rada Gminy Brochów stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Janów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Janów zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny wskazane na rysunku planu o powierzchni ok. 30 ha w obrębie geodezyjnym Janów-Janówek.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
 - 5) klasy techniczne dróg,
 - 6) strefa ochronna od linii elektroenergetycznych.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
- 7) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 8) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z

emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp, w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny komunikacji – parkingi oznaczone symbolem **KP**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;
- 5) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi głównej – **KDG**;
 - b) poszerzenie drogi zbiorczej – **KDZ**,
 - c) drogi lokalne – **KDL**,
 - d) drogi dojazdowe – **KDD**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji,
- 2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych, bieli i szarości oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej i zakresu barw szarych;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, na terenie której ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego w odniesieniu m.in. do przepisów odrębnych, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych – ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;
- 3) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych;
- 4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 6) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 7) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
 - 1) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
 - 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
 - 3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
 - 4) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
 - 5) ochrona przed polem elektromagnetycznym poprzez nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów promieniowania jakie mogą występować w środowisku;
 - 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
 - 7) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - 8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
 - 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDG, KDZ, KDL, KDD**;
 - 2) tereny parkingów oznaczone symbolem **KP**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń związanych z drogą i społeczną rolą przestrzeni na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.
3. Zagospodarowanie terenu KP zgodnie z § 11.
4. Ustala się nakaz – przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań

- terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów;
- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm;
- 1) zapewnienie zaopatrzenia w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej istniejący przy drogach poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 100 mm i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Janowie.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej zamkniętej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
- 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
- 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo-pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych, stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej, w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - a) dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - c) lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
 - 3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7,5 m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.
- 4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
- 8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
 - 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
- 9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
 - 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych – postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni na działkach budowlanych dla utylizacji odpadów organicznych.
- 10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
- 11. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez rozbudowę gazociągów średniego ciśnienia,
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
- 12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne – w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. prawa wodnego:
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) wszelkie inwestycje w terenie zmeliorowanym (np. odprowadzenie ścieków deszczowych, wznoszenie budowli komunikacyjnych) prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) **KDG** – tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi wojewódzkiej Nr 705 w klasie głównej:
 - a) szerokość pasa na poszerzenie drogi – wg oznaczenia na rysunku planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 12,5 m od osi drogi;
 - 2) **KDZ** – tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej w klasie zbiorczej:
 - a) szerokość pasa na poszerzenie drogi – wg oznaczenia na rysunku planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi drogi,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;
 - 3) **1KDL, 2KDL** – tereny komunikacji kołowej, drogi gminne lokalne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 4) **1KDD – 11KDD** – tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach 9-11 m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - c) dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.
- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ, KDL, KDD;
 - 2) sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.
- 15.1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
16. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej i zbiorczej;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla funkcji usługowej – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie;
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
 - 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 2 miejsca na terenach US,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN – 12.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu usług podstawowych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust. 15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenów 6.MN i 12.MN wyłącznie poprzez układ dróg dojazdowych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,05-0,5;
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) ograniczenie wysokości budowli i pozostałych obiektów – do 14 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 6) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki – 500 m², minimalna szerokość frontu działki 15 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°;
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej – 1000 m²;
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MNU, 2.MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie rzemiosła (drobna wytwórczość), zabudowa magazynowa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust. 15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,05-0,6;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy rolniczej o ile nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach;
- 7) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 7 m;
- 3) ograniczenie wysokości budowli rolniczych do 8 m, pozostałych obiektów – do 14 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 6) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki – 500 m², minimalna szerokość frontu działki 15 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°;
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1000 m²;
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, obiekty architektury ogrodowej i służące utrzymaniu porządku.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów – do 6 m;
- 2) geometria dachów – kąt nachylenia połaci 3-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 22 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°;

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) funkcję podstawową – zabudowa usług sportu i rekreacji (turystycznych, sportowych, rekreacyjnych) związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty architektury ogrodowej, zieleni urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 6) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2 m wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego zielenią izolacyjną – wysoką i niską;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 10 m, maksymalna wysokość budowli sportowych wg przepisów normatywnych;
- 2) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m².

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 10 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brochów

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.