

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY BROCHÓW**

**z dnia .....**

**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 2018r., poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945) oraz Uchwały Nr XLIII/319/2018 Rady Gminy Brochów z dnia 28 czerwca 2018r.

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. 30ha 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 – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. 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) 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.

**§ 5.1.** 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 oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;
- 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, obowiązujące:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
- 2) zakaz lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;
- 4) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych;
- 5) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 6) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 7) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6m.

**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) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w obszarze planu ustala się nakaz stosowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych przepisami odrębnymi;
- 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 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 90mm,

**5.** Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej istniejący przy drogach poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 100mm 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 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 złączowo – 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 7,5m 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 i wywóz na składowisko,
- 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:

- szerokość pasa na poszerzenie drogi – wg oznaczenia na rysunku planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 12,5m od osi drogi;

**2) KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej w klasie zbiorczej:

- szerokość pasa na poszerzenie drogi – wg oznaczenia na rysunku planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10m od osi drogi,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;

**2) 1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne lokalne:

- szerokość w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

**3) 1-12KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:

- szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach 9-11m , wg oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

- 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, KDL, KDD, KDZ;
- 2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie 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:
  - dla funkcji usługowej - 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - dla funkcji mieszkaniowej – 1,2 miejsca parkingowego 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 0,05-0,4;
- 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 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5m 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 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°,
- 5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

### 4. szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25m,
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 15m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°,
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m 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 – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m<sup>2</sup>.

§ 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 0,05-0,5,
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy 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) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej,
- 9) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych.

**3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°,
- 5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

**4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25m,
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 15m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°,
- 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m 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 – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

**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 6m;
- 2) geometria dachów - kąt nachylenia połaci 3-45°.

**4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°,

**5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>.**

**§ 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 małej architektury, zieleni urządzona.

### 3. 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 2m 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 10m, 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 – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>.

## § 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 .. %.

§ 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.



