



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 22 lipca 2019 r.

Poz. 9059

### 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 1. 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) **uciażliwości 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 2. Ogólne ustalenia Planu**

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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, obowiązują:

- 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 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 wydzielania 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 łączy telefoniczne z dostępnymi 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 m<sup>2</sup> 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 3.**

#### **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 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<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 0,05-0,6;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>.

§ 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, zieleń 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 m<sup>2</sup>;
- 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 – 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 architektury ogrodowej, zieleń 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 m<sup>2</sup>;
- 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 – 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 4.**

### **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.

Przewodniczący Rady Gminy

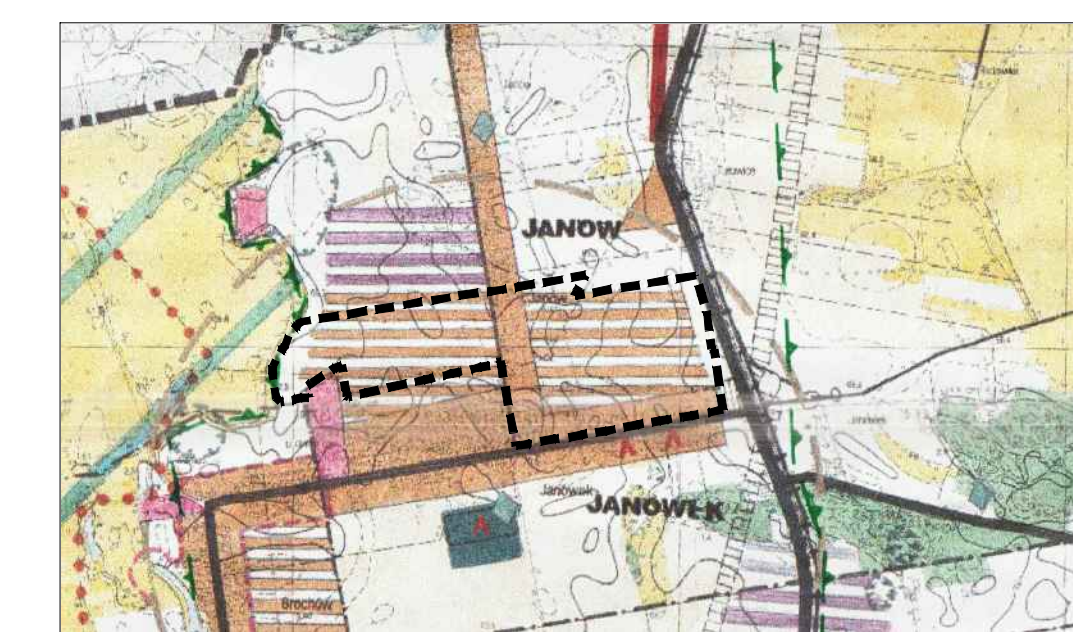
**Jacek Karaś**



### MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI JANÓW

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr IX/52/2019  
Rady Gminy Brochów  
z dnia 31 maja 2019 roku

#### Wyrzs ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów



- obszar objęty planem
- TERENY ADAPTACJI, PRZEKSZTAŁCEN, PORZĄDKOWANIA ISTNIEJĄCEGO UKŁADU OSADNICZEGO O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY REALIZACJI CEŁÓW PUBLICZNYCH

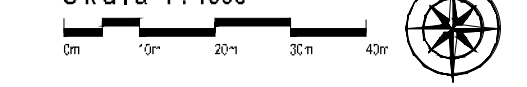
#### Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- US teren usług sportu i rekreacji
- KP teren komunikacji - parking
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDG teren drogi publicznej klasy głównej
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej

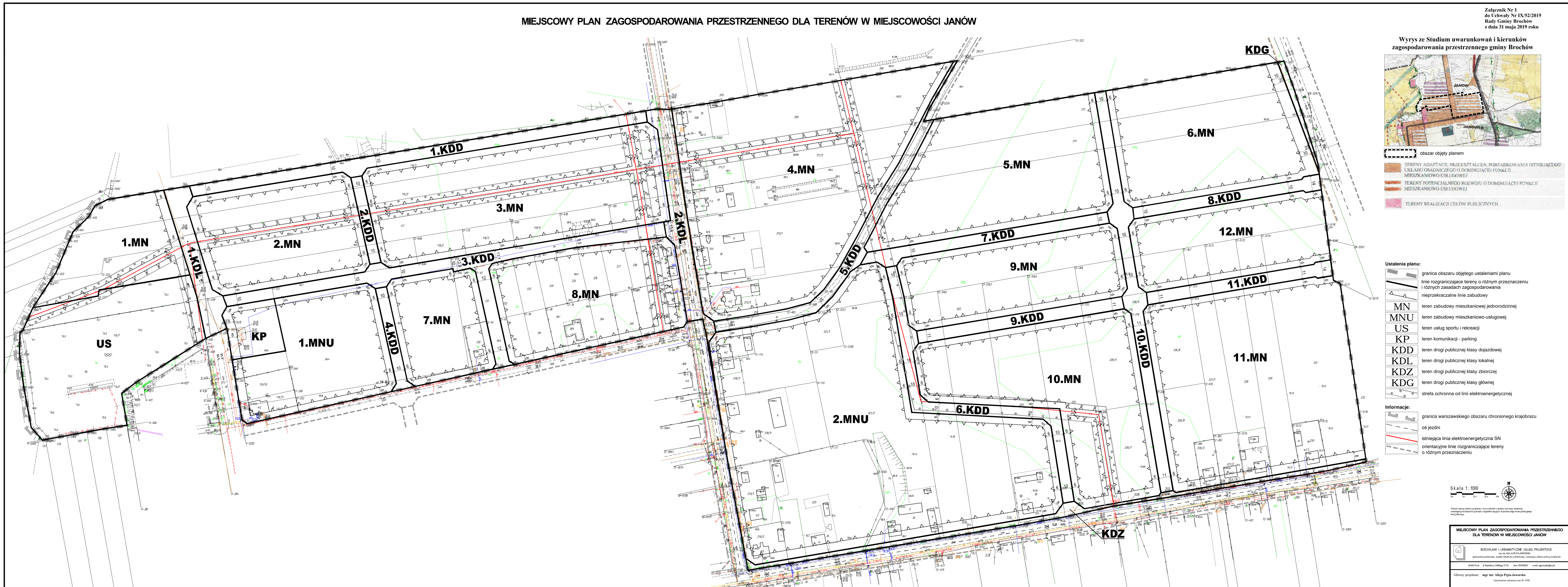
#### Informacje:

- granica warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu
- oś jezdnia
- istniejąca linia elektroenergetyczna SN
- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

Skala 1:1000



Projekt: mój projekt, mgr inż. Aliza Piłta-Jaworska  
Uprawnienia urbanistyczne: N 1500



**MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI JANÓW**

**BUDOWANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE**  
mgr inż. ALIZA PIŁTA-JAWORSKA  
www.projektowanie.pl, projektowanie.pl/biuro, ul. Chałubińskiego 10, 05-500 Brochów

08-03 Psk. J. Kucharski (08-03) P Sk. 05-500 05-500 05-500 05-500

Główny projektant: mgr inż. Aliza Piłta-Jaworska  
Uprawnienia urbanistyczne: N 1500



**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr IX/52/2019  
Rady Gminy Brochów  
z dnia 31 maja 2019 r.**

**Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Janów**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO.							

Załączniki: brak

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr IX/52/2019  
Rady Gminy Brochów  
z dnia 31 maja 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Janów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg lokalnych do wymaganych parametrów oraz ustalenia pozostałych dróg – 32 360,00 zł.
2. budowa i urządzenie dróg dojazdowych wraz z oświetleniem – koszt kształtuje się na poziomie około 1 691 800,00 zł. Realizacja według potrzeb.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 600 000,00 zł. Realizacja według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 840 000,00 zł. Realizacja według potrzeb.

Przewiduje się 20 letni okres realizacji planu i w tym okresie powyższe zadania mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.