



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 marca 2020 r.

Poz. 3389

Elektronicznie podpisany przez:

Anna Teresa Gogołowicz

Data: 2020-03-16 11:29:15



UCHWAŁA NR XVIII.173.2020 RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE

z dnia 30 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 6, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, zm. poz. 1309, 1696, 1815) oraz art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w wykonaniu uchwał: Nr 379-III z dnia 28.czerwca 2002 r., Nr 141-IV z 24 października 2003 r. oraz Nr XVIII.168.2015 z dnia 30 listopada 2015 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, Rada Miejska w Brwinowie uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 6, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 6, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów, nazywany dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku planu w skali 1:2000.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) Rysunek planu (w skali 1:2000) obejmujący części miasta i gminy Brwinów, fragment jednostki administracyjnej Brwinów - obszar nr 6, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Przepisy ogólne dotyczące stosowanych w planie pojęć.

1. Przepisy ogólne dotyczące podstawowych pojęć i nazewnictwa stosowanych w uchwale. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brwinowie stanowiącą część tekstową planu, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej;

- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustawowe dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu sporządzoną w skali 1:2000, opisaną jako rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, obrazującym treść uchwały, w tym ustalenia planu dla poszczególnych terenów;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, chyba, że z treści ustaleń planu wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie dopuszczone** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym, lecz uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu na warunkach określonych przez ustalenia planu oraz przepisy odrębne;
- 9) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnej funkcji lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy;
- 10) **dostępność komunikacyjna** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi (ulicy) publicznej poprzez zjazd z tej drogi lub też dostęp do drogi publicznej poprzez drogę (ulicę) wewnętrzną lub dojazd – tj. wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających; w sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji ww. dróg dopuszcza się ustanowienie służebności dojścia i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie przepisów odrębnych;
- 11) **układzie komunikacyjnym dróg dojazdowych wewnętrznych lub układzie dróg dojazdowych wewnętrznych** – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone planem drogi wewnętrzne (w tym drogi stanowiące ciągi pieszo-jezdne) oraz dojazdy do poszczególnych nieruchomości tworzące ciągły system kołowych i pieszych powiązań komunikacyjnych zapewniający dostępność komunikacyjną poszczególnych terenów i nieruchomości;
- 12) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów odrębnych;
- 13) **objektach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych oraz elementy zagospodarowania i ukształtowania terenu (w szczególności: makroniwelacje, rowy, stawy) określone jako naniesienia na aktualnych mapach zasadniczych;
- 14) **objektach obsługi** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące rolę gospodarczą, garażową, socjalną oraz techniczno-technologiczną w ramach ustalonego bądź dopuszczonego planem przeznaczenia terenu;
- 15) **realizacji** – należy przez to rozumieć: roboty ziemne, budowlane, instalacyjne, montażowe w toku procesu inwestycyjnego związanego z przekształcaniem użytkowania istniejących obiektów oraz zagospodarowaniem terenu i zabudową (jeśli na danym terenie jest ona ustalona lub dopuszczona), ukształtowanie powierzchni terenu, budowę lub modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także zmianę sposobu użytkowania obiektów i terenów, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz rozbudowę (o ile nie wykluczają jej w formie zakazu inne ustalenia planu oraz przepisy odrębne) – w celu dostosowania do przeznaczenia ustalonego jako podstawowe lub dopuszczone planem;
- 16) **nieuciążliwych usługach** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia lub obiekty (w tym urządzenia i sieci infrastruktury technicznej), zagospodarowanie terenu – nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębnych poza terenem, do którego podmiot realizujący

przedsięwzięcie, użytkujący teren lub obiekt posiada tytuł prawny. Przedsięwzięcia nie spełniające powyższych warunków należy traktować jako uciążliwe w rozumieniu planu;

- 17) **rozwiązaniach lokalnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania techniczno-technologiczne w zakresie infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, które obsługują poszczególne działki lub tereny przeznaczone na cele inwestycyjne;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą części nadziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenia, pod warunkiem, że nie przekraczają one obowiązującej linii zabudowy o więcej niż 1,2 m i spełniają przepisy odrębne ich dotyczące a także: tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że nie przekraczają one obowiązującej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m i spełniają przepisy odrębne ich dotyczące;
- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w postaci liczbowej wskaźnik stanowiący iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku lub budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 21) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych: schodów zewnętrznych, pochylni daszków, oświetlenia zewnętrznego;
- 22) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, prowadzoną w terenach i obiektach na ten cel przeznaczonych lub w terenach i obiektach gdzie działalność taka jest dopuszczona ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi;
- 23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty i altany.

2. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez odnoszące się do nich stosowne przepisy odrębne.

USTALENIA PLANU

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu dotyczące:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, linii zabudowy, gabarytów obiektów;
 - 2) wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z powodu braku problematyki w obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są określone planem:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) zabytki (obiekty historycznej zabudowy) ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) symbole cyfrowe i literowe przeznaczenia terenów;
- 6) charakterystyczne odległości w zagospodarowaniu terenu.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, wynikające z odrębnych przepisów lub uwarunkowań mają charakter informacyjny:

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) rzeka Zimna Woda;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda;
- 4) granica OchK - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) rowy odwadniające nie objęte ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów PGW Wody Polskie;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu leżące poza obszarem objętym planem;
- 7) nazwy ulic.

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów objętych planem.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych oraz – realizacji nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, garażowymi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojazdami i miejscami postoju pojazdów jak również towarzyszącą zielenią i infrastrukturą techniczną oraz nieuciążliwymi usługami wbudowanymi w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne.

2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** (oznaczone symbolem "MNu") – przeznaczenie podstawowe - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz – realizacja nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i usług wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego i usług budynkami garażowo-gospodarczymi, garażowymi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojazdami i miejscami postoju pojazdów jak również towarzyszącą zielenią i infrastrukturą techniczną. Wyklucza się lokalizację obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Tereny usług oznaczone symbolem "U" – przeznaczone do zachowania istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz realizacji nowych usług w postaci usług społecznych – tj. nie związanych z wytwarzaniem i obrotem dobrami materialnymi (w szczególności: oświaty, wychowania, opieki społecznej, ochrony zdrowia, administracji, zarządzania, kultury, kultu religijnego) oraz nieuciążliwych usług komercyjnych związanych z produkcją i obrotem i wymianą dóbr materialnych (jak usługi handlu, gastronomii, nieuciążliwe usługi produkcyjne). Usługi winny być realizowane wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postoju pojazdów, dojściami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą (w tym izolacyjną) i infrastrukturą techniczną. Poszczególne, zróżnicowane programowo rodzaje usług zostały określone w planie w sposób następujący: **Um** – tereny usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa (jednorodzinne) oraz obiektów zamieszkania zbiorowego. Wyklucza się lokalizację obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Tereny zieleni urządzonej – parkowej (oznaczone symbolem "ZP") – przeznaczone do użytkowania istniejących obszarów zieleni komponowanej oraz realizacji zagospodarowania nowych terenów zieleni z dopuszczeniem realizacji dojść pieszych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojazdów, dróg (ulic) wewnętrznych, miejsc postoju pojazdów, urządzeń sportu, rekreacji i obsługi turystyki jak również obiektów małej architektury a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

5. Tereny trwałych użytków zielonych (oznaczone symbolem "RZ") – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk i pastwisk wraz z dojazdami, dojściami pieszymi i drogami wewnętrznymi objęte zakazem zabudowy. Tereny te spełniają rolę lokalnych i ponad-lokalnych korytarzy ekologicznych, w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów gospodarki wodnej oraz dojść pieszych i ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, dróg wewnętrznych realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

6. Tereny komunikacji – przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji dróg publicznych, dróg i ulic wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających tych dróg lub linii podziału wewnętrznego dla potrzeb wydzielania dróg wewnętrznych wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami inżynierskimi związanymi z drogą (ulicą), obsługą transportu i podróży oraz niezbędnymi drogami serwisowymi i infrastrukturą techniczną. Tereny komunikacji – dróg (ulic) publicznych zostały oznaczone symbolami: „**KDA**” – autostrada A2, „**KDG**” – drogi (ulice) ponadlokalne docelowo klasy G, „**KDZ**” – drogi (ulice) ponadlokalne zbiorcze klasy Z, „**KDL**” – tereny dróg/ulic publicznych lokalnych klasy L, „**KDD**” – tereny dróg/ulic publicznych dojazdowych klasy D oraz poszerzenia dróg (ulic) klasy L i D położonych poza obszarem objętym planem, „**KDW**” – tereny dróg (ulic) wewnętrznych ustalonych planem.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, linii zabudowy, gabarytów obiektów a także wymagań kształtowania przestrzeni publicznej.

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

2. W terenach oznaczonych symbolami MN i MNu dopuszcza się realizację związanego z mieszkalnictwem jednorodzinnym nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego (max. 2-stanowiskowego) albo garażowego (max. 2-stanowiskowego) na jednej działce budowlanej.

3. W terenach oznaczonych symbolem MN ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum – 20 %;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) intensywność zabudowy – maksimum – 0,70.

4. W terenach oznaczonych symbolami: MNu, U i Um (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum – 35 %;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
- 3) intensywność zabudowy: maksimum – 0,90.

5. W terenach oznaczonych symbolami: ZP i RZ minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 90 %.

6. W terenach komunikacji oznaczonych symbolami: KDA, KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika powierzchni zabudowy nie określa się.

7. Wysokość nowo realizowanej zabudowy budynkami oraz nadbudowy, rozbudowy zabudowy w terenach oznaczonych symbolami: MN, MNu, U i Um winna kształtować się, jak niżej:

- 1) w przypadku zastosowania dachów stromych (dwu- lub wielospadowych) wysokość budynku nie może przekraczać 10,0 m ponad poziom terenu, wysokość okapu nie może przekraczać 6,8 m ponad poziom terenu, z wymogiem zastosowania symetrycznych spadków głównych połaci dachowych 20-50 stopni;
- 2) w przypadku zastosowania dachów płaskich (o spadkach do 5 stopni) wysokość budynku nie może przekraczać 10,0 m ponad poziom terenu.

8. Dla wiat i altan oraz pozostałych obiektów budowlanych (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej) ustala się wysokość nie przekraczającą 5,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów płaskich (o spadkach do 5 stopni) lub wysokości – 6,0 m przy zastosowaniu dachów wysokich (jedno-, dwu- lub wielospadowych) o spadkach 15-50 stopni.

9. Dla dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość nie osiągającą 50,0 m ponad poziom terenu.

10. Dla terenów oznaczonych symbolem MN lub MNu dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynków w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m, albo bezpośrednio w granicy działki przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

11. Ustala się zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 2000 m².

12. W terenach oznaczonych symbolem MNu dopuszczone planem usługi winny być nieuciążliwe, a realizowane w jeden z poniższych sposobów:

- 1) jako wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny (powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego), przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) jako obiekty wolnostojące na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub przewidywanej w projekcie zagospodarowania działki do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej.

13. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, wbudowane w budynki mieszkalne. Usługi winny stanowić nie więcej niż max. część powierzchni budynku mieszkalnego dopuszczona przepisami odrębnymi, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 200 m² (nie licząc powierzchni zabudowy usług) w obrębie działki budowlanej, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m².

14. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej (dróg i ulic), stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od ich strony. Dopuszcza się cofnięcie ogrodzeń na odcinku wjazdu bramowego i wejścia na działkę o nie więcej niż 6,0 m.

15. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Ustala się warunek, że maksymalna wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,8 m ponad poziom terenu, ogrodzenie winno być ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwiać migrację drobnej fauny.

16. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych, z wyjątkiem konstrukcji słupków lub bram.

17. W celu ochrony rowów melioracyjnych ustala się minimalną odległość od górnej krawędzi skarpy rowu: dla zabudowy – 4,0 m, dla ogrodzeń – 1,5 m.

18. Dla istniejących budynków usytuowanych w całości poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę i nadbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów zabudowy określonych planem.

19. Dla istniejących budynków usytuowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów zabudowy określonych planem, jednak ewentualna rozbudowa powinna być prowadzona zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

20. Dla istniejących budynków usytuowanych w całości lub częściowo poza ustalonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję zgodną z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem.

21. Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności – kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej, szarości i brązu; kolorystyka elewacji – rozbielone odcienie barw ciepłych.

22. Ustala się, iż zagospodarowanie dróg/ulic publicznych winno uwzględniać ochronę istniejących zespołów przydrożnej zieleni urządzonej poprzez bieżące pielęgnowanie drzew i krzewów, ochronę przed uszkodzeniem i ewentualną wymianę zieleni w ramach zespołu zieleni przydrożnej w przypadku konieczności cięć sanitarnych lub zagrożenia bezpieczeństwa.

23. W obrębie dróg/ulic publicznych oraz w terenach przyległych do ww. dróg, a położonych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych o powierzchni reklam większej niż 3,0 m². Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, o wysokości nie większej niż 1 kondygnacja (wysokość max 5,0 m ponad poziom terenu), z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego oraz przepisów odrębnych.

24. Ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury, reklam i nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewami w obrębie terenów zapewniających widoczność na skrzyżowaniach dróg i ulic (tj. w granicach tzw. „trójkątów widoczności”).

25. Ustala się linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej dróg/ulic w odległościach zobrazowanych na rysunku planu.

26. Ustala się wymóg, przy realizacji zagospodarowania terenów, w szczególności zabudowy usytuowanej na linii przebiegu oraz w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych i bezpieczeństwa od sieci i urządzeń, w tym:

- 1) w zakresie sieci energetycznych napowietrznych ustala się nakaz ich skablowania lub przebudowy na przebieg nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) do czasu wykonania czynności, o których mowa w par.7 ust.26 pkt 1), w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz zabudowie należy zachować przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w pasie terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi linii) wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia a także pod tą linią oraz w odległości do 10,0 m. od istniejącej stacji transformatorowej;
- 3) w zakresie sieci i urządzeń gazownictwa – zachowanie pasa terenu w strefie kontrolowanej określonej przepisami odrębnymi dotyczącymi instalacji i urządzeń gazownictwa – jako obszaru z zakazem zabudowy budynkami oraz trwałych nasadzeń drzewami, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

1. Ustala się jako zasadę sytuowanie miejsc parkingowych, związanych z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych; dopuszcza się lokalizację 50% ilości miejsc postojowych wynikających ze wskaźników określonych w par. 8 ust. 2 pkt 2) w terenach komunikacji dróg/ulic publicznych klasy L lub D w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania pojazdów samochodowych:

- 1) min. 2 miejsca parkingowe (dopuszczone w garażu) na każdy lokal mieszkalny;
- 2) min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² pow. użytkowej obiektów lub lokali usługowych dopuszczonych planem lub przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal lub obiekt.

3. Ustala się zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych.

4. Ustala się sposób realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące: zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. Ustala się jako zasadę zachowanie istniejącego starodrzewu, istniejących zadrzewień, w tym zadrzewień przydrożnych i przyulicznych, stanowiących szpalery drzew na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni urządzonej w obrębie pasa drogowego, o ile nie spowodowałoby to zagrożenia bezpieczeństwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegające ochronie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MNu i Um – podlegające ochronie jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Ustala się nakaz ochrony i opieki nad zabytkami (obiektami historycznej zabudowy) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, wymienionymi w tabeli zawartej w § 9 ust. 4 planu i oznaczonymi odpowiednim symbolem na rysunku planu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W szczególności, nakazuje się, aby:

- 1) wszelka działalność bezinwestycyjna polegająca na przekształceniu zabytku i jego otoczenia w granicach nieruchomości, na której się znajduje, w tym podział takiej nieruchomości, były przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wszelkie inwestycje w obiekcie stanowiącym zabytek, a w szczególności przebudowa, nadbudowa i rozbudowa zabytku lub zmiana sposobu użytkowania winny być przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w szczególności przy zachowaniu historycznej bryły obiektu, geometrii dachu, artykulacji elewacji (tj. rytmu i formy otworów okiennych i drzwiowych, podziałów elewacji, akcentów i detali architektonicznych).

4. Ochronie i opiece nad zabytkami w obszarze objętym planem, o której mowa w § 9 ust. 3 planu podlegają następujące obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w poniższej tabeli:

L.p.	Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
1.	budynek mieszkalny położony przy ul. Głowackiego nr 8
2.	budynek mieszkalny położony przy ul. Mickiewicza nr 20
3.	budynki mieszkalne położone przy ul. Sienkiewicza nr: 4, 8
4.	budynek mieszkalny położony przy ul. Słowackiego nr 2
5.	budynek mieszkalny położony przy ul. Żurawiej 3 A

§ 10. Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady realizacji inwestycji w celu wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wraz z ewentualnymi stacjami trafo – realizacja w terenach przeznaczonych pod inwestycje lub w terenach komunikacji w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię i w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych – z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę, w przypadkach wynikających z sytuacji specjalnych a także w przypadku braku technicznej możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcia wody w ramach zwykłego korzystania z wód realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych – do kanalizacji sanitarnej a następnie do oczyszczalni ścieków obsługującej miasto Brwinów, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 uchwały;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności – na własną działkę z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, do zbiorników retencyjno-odparowujących, do gruntu lub urządzeń melioracyjnych z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 uchwały, przy zapewnieniu możliwości retencionowania wód w zbiornikach realizowanych w terenach inwestycyjnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej lub w terenach komunikacji albo – do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 5) sieci gazowej – z istniejącej sieci gazowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę i przebudowę w miarę potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim winny odpowiadać sieci gazowe.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i ziemi, przy czym dopuszcza się w terenach nie skanalizowanych realizację lokalnych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków (w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych), w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do ziemi jeżeli poziom wód gruntowych stabilizuje się na poziomie wyższym niż 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.

3. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Ustala się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy czym w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub dopuszczających tę zabudowę dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

4. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób określony przez stosowne przepisy odrębne dotyczące odpadów oraz przepisy gminne dotyczące regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Brwinów.

5. Ustala się zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

7. Realizacja inwestycji (w szczególności zabudowy) w terenach, przez które przebiegają rowy melioracyjne jest możliwa pod warunkiem, że istniejące urządzenia drenarskie zostaną przebudowane – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi – przed rozpoczęciem robót związanych z realizacją inwestycji. Dopuszcza się, zmianę lokalizacji rowów w miarę potrzeb, zamianę ich na rurociągi oraz budowę przepustów w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

8. Nakazuje się prowadzenie inwestycji liniowych (w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg) oraz realizację skrzyżowań sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi, w tym rowami melioracyjnymi – z zachowaniem drożności i sprawności funkcjonowania tych urządzeń oraz – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

9. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

10. Ustala się jako zasadę powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznymi, ponadlokalnymi układami i systemami infrastruktury technicznej w przypadkach, gdy jest to niezbędne dla funkcjonowania instalacji (w tym dla sieci elektroenergetycznej) – w sposób określony przepisami odrębnymi.

11. Ustala się, że system komunikacji kołowej obsługujący obszar objęty planem tworzą drogi publiczne następujących klas określonych w przepisach odrębnych:

- 1) droga/ulica publiczna ponadlokalna klasy G w ciągu drogi wojewódzkiej nr 720 (fragment ul. Biskupickiej);
- 2) droga/ulica publiczna ponadlokalna klasy Z w ciągu drogi powiatowej (ul. Powstańców Warszawy), w obrębie skrzyżowań (znajdujących się częściowo w granicach obszaru objętego planem) z istniejącym lokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) lokalny układ komunikacyjny tworzony przez drogi publiczne:
 - a) istniejące drogi/ulice publiczne gminne klasy L (ul. Gliniana, Kryniczanka i Ciechanowska na zachód od skrzyżowania z ul. Kryniczanka),
 - b) istniejące drogi/ulice publiczne gminne klasy D.

12. Ustala się, że układ komunikacyjny dróg dojazdowych wewnętrznych w obszarze objętym planem tworzą:

- 1) istniejące drogi (ulice) wewnętrzne powszechnego korzystania;
- 2) pozostałe dopuszczone planem drogi (ulice) wewnętrzne, w szczególności w postaci ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) dojazdy – o ograniczonym ruchu kołowym i szerokości wynikającej z przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych;
- 4) ścieżki rowerowe realizowane, w miarę potrzeb w obszarze objętym planem, w szczególności wzdłuż dróg i ulic publicznych, a jeśli warunki terenowe pozwalają – w liniach rozgraniczających dróg oraz ulic;
- 5) chodniki i ścieżki pieszo-rowerowe realizowane w miarę potrzeb dla obsługi głównych kierunków ruchu pieszego w gminie Brwinów.

13. Ustala się, jako zasadę powiązanie układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym dróg krajowych – poprzez istniejący i ustalony planem lokalny układ komunikacyjny dróg publicznych niższej klasy, tj. L i D. Przy rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi publiczne, drogi pożarowe oraz dojścia, dojazdy wewnętrzne, chodniki i ścieżki rowerowe oraz pieszo-rowerowe.

14. Ustala się realizację dróg i ulic a także przebudowę ulic i dróg istniejących z zachowaniem ich minimalnych parametrów ustalonych przepisami odrębnymi, przy dopuszczeniu zmniejszenia tych parametrów dla istniejących ulic.

15. Realizacja inwestycji drogowych w terenach zainwestowanych w urządzenia infrastruktury technicznej winna następować pod warunkiem zabezpieczenia istniejących urządzeń infrastruktury technicznej (w szczególności sieci gazowniczej, telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacyjnej) przed uszkodzeniem. Dopuszcza się realizację nie ustalonych planem dróg (ulic) wewnętrznych, dojazdów, dojść, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia ogólne dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy (z możliwością remontu, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy), przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponad normatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający ww. nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

2. Dopuszcza się, do czasu modernizacji terenów dróg/ulic, dla których plan ustala linię rozgraniczającą odbiegającą od istniejącej granicy działki drogi i ulicy zachowanie ich linii rozgraniczających wg istniejącego stanu władania, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń od strony drogi w ustalonej planem linii rozgraniczającej drogi/ulicy.

§ 12. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan nie ustala obszarów do scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w miarę potrzeb, w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne, przy zachowaniu poniższych zasad i warunków:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNu, Um i U ustala się powierzchnię minimalną nowo wydzielonej działki:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – 450 m²;
- 2) ustala się wymóg zachowania minimalnej szerokości działki w liniach rozgraniczających drogi publicznej lub drogi wewnętrznej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 25,0 m;
 - b) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – 14,0 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg stanowiących dojazd do terenów jako 90° z tolerancją 20°;
- 4) parametry określone w par. 12 ust.2 pkt. 1), 2), 3) uchwały nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.1.01 MN, 6.1.02 MN, 6.1.03 MN, 6.1.04 MN, 6.1.05 MN, 6.1.06 MN, 6.1.07 MN, 6.1.08 MN, 6.1.09 MN, 6.1.10 MN, 6.1.11 MN, 6.1.12 MN, 6.1.13 MN, 6.1.14 MN, 6.1.15 MN, 6.1.17 MN, 6.1.18 MN, 6.1.21 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz ustalonymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.1.16 MN, 6.1.19 MN, 6.1.20 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (obiektami historycznej zabudowy) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.2.01 MNu, 6.2.02 MNu, 6.2.03 MNu, 6.2.04 MNu, 6.2.06 MNu, 6.2.07 MNu, 6.2.08 MNu, 6.2.09 MNu, 6.2.10 MNu, 6.2.11 MNu, 6.2.12 MNu, 6.2.13 MNu, 6.2.16 MNu, 6.2.17 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) tereny oznaczone symbolami: 6.2.01 MNu, 6.2.03 MNu i 6.2.04 MNu położone częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 4) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.2.05 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej położone częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) oraz częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) zakaz zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 4) nakaz zagospodarowania terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 5) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.2.14 MNu, 6.2.15 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (obiektami historycznej zabudowy) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.3.01 Um, 6.3.02 Um, 6.3.04 Um, 6.3.05 Um ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług oraz obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.3.03 Um ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług oraz obiektów zamieszkania zbiorowego;

- 2) przeznaczenie dopuszczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) ochrona i opieka nad zabytkami (obiektami historycznej zabudowy) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu , wg § 9 ust. 3 planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.4.01 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) teren położony częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.5.01 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej - parkowej;
- 2) istniejący zbiornik wodny – do zachowania;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi klasy L lub D oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.5.02 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej – parkowej, położone częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) oraz częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) zakaz zabudowy;
- 4) nakaz zagospodarowania terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 5) istniejący zbiornik wodny – do zachowania;
- 6) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi klasy L lub D oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.6.01 RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny trwałych użytków zielonych, położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) oraz - w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 4) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi klasy D oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.01.01 KDA ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej ponadlokalnej – autostrada A2 położona częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) oraz częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.02.01 KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej ponadlokalnej dróg/ulic publicznych docelowo ulica klasy G – fragment ulicy Biskupickiej (w ciągu istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 720) wraz z „trójkątami widoczności” na skrzyżowaniach;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się użytkowanie ulicy zgodnie ze stanem faktycznym, tj. w istniejących granicach działki drogowej;
- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.03.01 KDZ, 6.03.02 KDZ, 6.03.03 KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej ponadlokalnej dróg/ulic publicznych klasy Z – fragmenty skrzyżowań ulicy Powstańców Warszawy (w ciągu istniejącej drogi powiatowej) z istniejącymi drogami/ulicami klasy D wraz z „trójkątami widoczności” na skrzyżowaniach;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.04.01 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej – droga/ulica klasy L, położona częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) oraz częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 2) nakaz zagospodarowania terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.04.02 KDL, 6.04.03 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L; fragment terenu oznaczonego symbolem 6.04.02 KDL położony częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 2) nakaz zagospodarowania terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
- 3) teren oznaczony symbolem 6.04.02 KDL położony częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 5) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.05.01 KDD, 6.05.02 KDD, 6.05.03 KDD, 6.05.04 KDD, 6.05.05 KDD, 6.05.06 KDD, 6.05.07 KDD, 6.05.08 KDD, 6.05.09 KDD, 6.05.10 KDD, 6.05.11 KDD, 6.05.12 KDD, 6.05.13 KDD, 6.05.14 KDD, 6.05.15 KDD, 6.05.16 KDD, 6.05.17 KDD, 6.05.18 KDD, 6.05.20 KDD, 6.05.21 KDD, 6.05.22 KDD, 6.05.23 KDD, 6.05.24 KDD, 6.05.25 KDD, 6.05.26 KDD, 6.05.27 KDD, 6.05.28 KDD, 6.05.29 KDD, 6.05.30 KDD, 6.05.31 KDD, 6.05.34 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D – ulice w ciągach istniejących dróg/ulic publicznych, gminnych klasy D;
- 2) tereny oznaczone symbolami: 6.05.03 KDD, 6.05.08 KDD położone częściowo w War-szawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 6.05.19 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych – poszerzenie drogi klasy L (ustalonej w odrębnym planie miejscowym) o pas terenu szerokości 4,0 m, położony częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda (zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) oraz częściowo w War-szawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu);
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Zimna Woda w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.05.32 KDD, 6.05.33 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D – fragmenty skrzyżowań ulicy Sienkiewicza (w ciągu istniejącej drogi gminnej) z istniejącymi drogami/ulicami klasy D wraz z „trójkątami widoczności” na skrzyżowaniach;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 6.05.35 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D – plac do zawracania na zakończeniu istniejącej drogi/ ulicy położonej poza obszarem objętym planem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.06.01 KDW, 6.06.02 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – istniejąca droga wewnętrzna, zakończona placem do zawracania;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.06.03 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej i rowerowej, z dopuszczeniem awaryjnego ruchu kołowego (dojazd do sąsiednich działek), istniejąca droga wewnętrzna wraz z jej poszerzeniem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 – 6,0 m. jak na rysunku planu;

- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 35. 1. Ustala się, iż przy prowadzeniu postępowania w toku realizacji planu oraz przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji, w których ustalenia planu są brane pod uwagę należy posługiwać się – odniesionymi do nieruchomości (obiektu), będącej przedmiotem postępowania – ustaleniami ogólnymi oraz szczegółowymi planu, przy uwzględnieniu położenia tej nieruchomości (obiektu) w stosunku do innych obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań, lokalnych warunków zagospodarowania wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

2. Przy lokalizacji wszelkich nowych obiektów budowlanych wzdłuż dróg i ulic o ustalonej planem szerokości pasa drogowego (ulicznego) innej niż stan istniejący (wynikający z aktualnego stanu władania gruntów) należy brać pod uwagę szerokość pasa drogowego ustaloną planem.

§ 36. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 15% dla wszystkich terenów.

§ 37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Brwinów w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie

Sławomir Rakowiecki



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII.173.2020

Rady Miejskiej w Brwinowie

z dnia 30 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 6, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 6, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w niżej opisanych okresach:

· W dniach 07.04.2014 r. – 09.05.2014 r. jako niewyodrębniony fragment projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów obejmującego jednostkę administracyjną – miasto Brwinów (z wyłączeniem terenów objętych odrębnymi planami miejscowymi). Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 28.04.2014 r.

· W dniach 20.05.2019 r. – 18.06.2019 r. jako wyodrębniony obszar nr 6. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 10.06.2019 r.

Rada Miejska w Brwinowie, po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza Gminy Brwinów listą nieuwzględnionych uwag zawartą w kolumnach nr 1-5 oraz stanowiskiem Burmistrza Gminy Brwinów zawartym w kolumnie 6, rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego jak w kolumnie 7 poniższej tabeli:

Lp	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi, data wpływu uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brwinowie
1	2	3	4	5	6	7
UWAGI ZGŁOSZONE DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU W TERMINIE 07.04.2014 r. - 09.05.2014 r. TERMIN SKŁADANIA UWAG DO PROJEKTU PLANU DO 23.05.2014 r., TERMIN SKŁADANIA UWAG DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO 30.05.2014 r.						
1.	Artur Paterek l.dz.7594 z 14.05.2014	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działki z zieleni parkowej	Dz. o nr ewid. 173/1 obręb 06 w	18.11 ZP	Uwaga nieuwzględniona ze względu na położenie działki	- Uwaga odrzucona

	r.	na budownictwo mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe	Brwinowie		w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.	
2.	Komisja Rozwoju i Kształtowania Polityki Przestrzennej Rady Miejskiej w Brwinowie l.dz.8187 z 25.05.2014 r.	a)Wniosek o utworzenie „łącznika” ul. Kryniczanki z ul. Wigusin, jak najbliższej ulicy Suwalskiej; b)Utrzymać dwa połączenia ulicy Wygonowej i Żurawiej nowoprojektowanymi ulicami; c)Zmianę klasyfikacji drogi przyległej do autostrady A2 z klasy KDG na KDL	- Dz. o nr ewid. 13/1 i 13/2 obręb 10 -	- 04.027 KD 02.01 KDG	Ad.a) Uwaga pierwotnie uwzględniona, jednak w toku ponownych analiz urbanistycznych, biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie, brak jest możliwości ustalenia w planie ulicy pełniącej funkcję takiego łącznika. Pozostawiono powiązania, jak w stanie istniejącym, tj. ulicą dr S. Skudry i Ciechanowską. Ad.b) Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z uwzględnionymi uwagami pp. Edyty i Marcina Kukiela i Katarzyny Stanisławskiej wnioskujących o rezygnację z projektowanej drogi łączącej ul. Wygonową z ul. Żurawią i zaplanowa -nie placu do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m przylegającego do ul. Wygonowej. Ad.c) Uwaga nieuwzględniona, gdyż teren KDG został włączony w pas autostrady A2.	Ad.a) uwaga odrzucona Ad.b) uwaga odrzucona Ad.c) uwaga odrzucona

UWAGI ZGŁOSZONE DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU CZĘŚCI MIASTA I GMINY BRWINÓW OBEJMUJĄCEJ OBSZAR NR 6 STANOWIĄCY FRAGMENT JEDNOSTKI ADMINISTRACYJNEJ BRWINÓW W TERMINIE 20.05.2019 r. -18.06.2019 r. TERMIN SKŁADANIA UWAG DO PROJEKTU PLANU ORAZ PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO 10.07.2019 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, tj. w okresie wyłożenia oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 10 lipca 2019 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie

Sławomir Rakowiecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII.173.2020

Rady Miejskiej w Brwinowie

z dnia 30 stycznia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 6, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów, zostaną wyznaczone tereny na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, usług, zieleni urządzonej - parkowej, trwałych użytków zielonych a także - komunikacji kołowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojazdami pieszymi.
Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 506) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:
 - budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
 - budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).
2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów. Z uwagi na to, że teren objęty planem znajduje się w obrębie zwartego obszaru miasta Brwinów, zainwestowanego już w wodociągową infrastrukturę techniczną – możliwa jest rozbudowa istniejących sieci wodociągowych. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.
3. Plan miejscowy ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się w terenach nie skanalizowanych realizację lokalnych systemów oczyszczania i odpro-wadzania ścieków (w tym szczelne zbiorniki bezodpływowe).
4. Plan miejscowy ustala odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i te-renów utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu możliwości retencjonowania wód w zbiornikach realizowanych w terenach inwestycyjnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej lub w terenach komunikacji albo – do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska.
5. W obszarze objętym planem przewiduje się sukcesywną modernizację istniejących ulic w ciągach dróg gminnych, w tym urządzenie ul. Nadrzecznej na całej jej długości.
6. W związku z zagospodarowaniem terenu przewiduje się sukcesywną rozbudowę sieci oświetlenia ulicznego w miarę powstających potrzeb.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 10 uchwały stanowiącej tekst planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Brwinów.
8. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy

pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowią zapisy Planu Rozwoju Lokalnego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie

Sławomir Rakowiecki