

**Uchwała nr 377 - III
RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE**

z dnia 28 czerwca 2002r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w

Otrębusach – „ Stasiówek”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz.1591, ze zm.), art.8 ust.1 - 3, art.10 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.Dz. U. z 1999r. nr 15 poz. 139 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 295- III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 31 sierpnia 2001r. **Rada Miejska w Brwinowie u c h w a l a**, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru znajdującego się w miejscowości Otrębusy, a obejmującego działki nr: 672/2, 677, 678, 679, 674 obręb Otrębusy.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala: przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, linie rozgraniczające (ściśle określone bądź orientacyjne), tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych, zasady obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej.
3. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała, stanowiąca tekst planu oraz rysunek planu w skali 1:1000 tj.

§ 2

1. **Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszaru objętego planem.**

- a) **Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności - zabudowy rezydencjalnej oznaczone symbolem "MNr"** – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno - lub dwurodzinnej wolnostojącej z towarzyszącą zielenią parkową (na dużych działkach - o powierzchni minimalnej ustalonej w § 2 pkt. 2 niniejszej uchwały) oraz niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej. W terenach tych dopuszcza się realizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne, przy zachowaniu warunku, iż pomieszczenia usług winny być związane z mieszkalnictwem i obsługą gospodarstw domowych lub turystyką (usługi handlu, gastronomii, usługi społeczne) przy zachowaniu następujących zasad realizacji obiektów usług:

- usługi winny stanowić nie więcej niż 30 % jego powierzchni użytkowej i nie więcej niż 200 m² usług w powierzchni każdej działki, przy zachowaniu innych

- zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania wskaźnika terenów biologiczne czynnych w powierzchni każdej działki,
- realizowane usługi winny mieć charakter nieuciążliwy tj. nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jak i nie mogą wywoływać wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych na terenach sąsiadujących z działką, na której prowadzona jest działalność usługowa (w tym nie mogą powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg oraz zniszczenia i degradacji istniejących zespołów zieleni wysokiej).
- b) **Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem "MNU"** – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej. Usługi winny być związane z mieszkalnictwem i obsługą gospodarstw domowych (np. usługi handlu, gastronomii, obsługi, rzemiosła usługowego, usługi społeczne) przy zachowaniu następujących zasad realizacji obiektów usług:
- usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej i nie więcej niż 200 m² usług w powierzchni każdej działki), przy zachowaniu gabarytów tego budynku oraz innych zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania wskaźnika terenów biologiczne czynnych w powierzchni każdej działki,
 - realizowane usługi winny mieć charakter nieuciążliwy tj. nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), jak i nie mogą wywoływać wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych na terenach sąsiadujących z działką, na której prowadzona jest działalność usługowa (w tym nie mogą powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg oraz zniszczenia i degradacji istniejących zespołów zieleni wysokiej).
- c) **Tereny usług turystyki oznaczone symbolem "UT"** - przeznaczone do realizacji obiektów użyteczności publicznej w zakresie obiektów obsługi turystyki – nieuciążliwych w rozumieniu przepisów szczególnych (tj. takich usług, które nie oddziałują w sposób z znaczący na stan środowiska i zdrowia ludzi) wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, wewnętrznymi dojazdami, parkingami, dojazdami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą i infrastrukturą techniczną oraz mieszkaniem właściciela lub zarządcy usług, przy zachowaniu innych zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania wskaźnika terenów biologiczne czynnych w powierzchni każdej działki.
- d) **Tereny zieleni ogólnodostępnej, parkowej oznaczone symbolem "ZP"**- przeznaczone do realizacji zagospodarowania terenów zieleni z możliwością realizacji dojazdów pieszych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych oraz dojazdów do terenów sąsiednich, obiektów małej architektury a także sieci infrastruktury technicznej, o ile inne ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów nie stanowią inaczej oraz w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

- e) **Tereny komunikacji oznaczone symbolem "K"** - przeznaczone do realizacji ulic wewnętrznych (nie zaliczonych do kategorii dróg publicznych) w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi, przy zachowaniu następujących klas technicznych:
- ulice dojazdowe wraz z placami do zawracania, klasy technicznej D – oznaczone symbolem „KD”,
 - ciągi pieszo-rowerowe (z dopuszczeniem realizacji szlaków turystycznych, jednak z wyłączeniem szlaków turystyki samochodowej) – oznaczone symbolem „KX”.
- f) **Tereny urządzeń elektroenergetycznych (oznaczone symbolem "EE")** – przeznaczone do realizacji nowych urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną dla potrzeb bytowych i gospodarczych wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami wewnętrznymi, przy zachowaniu zasady ograniczania ewentualnej uciążliwości do granic lokalizacji tych urządzeń.

2. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

- a) Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolem MNu, UT, przy zachowaniu poniższych zasad:
- Ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych jedynie pod zabudowę wolnostojącą.
 - Ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej - 1400 m² (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej wielkości działki o 10 % w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lokalizacji inwestycji na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie).
 - Ustala się minimalną szerokości działki w linii rozgraniczającej terenów komunikacji - 20 m.
 - Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze - 30 %, pozostała powierzchnia działki tj. 70 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną (zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz.911 z 2000 r.).
- b) Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów przeznaczonych pod zabudowę rezydencjalną, oznaczoną symbolem MNr, przy zachowaniu poniższych zasad:
- Ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych jedynie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub dwurodzinną wolnostojącą.
 - Ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej – 2400 m² (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej wielkości działki o 10 % w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lokalizacji inwestycji na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie).
 - Ustala się minimalną szerokości działki w linii rozgraniczającej terenów komunikacji - 30 m.
 - Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze - 30 %, pozostała powierzchnia działki tj. 70 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną (zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r.).

- c) Podział terenu na działki może nastąpić jedynie pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, zapewnienia dojazdu (w szczególności ulicą dojazdową wewnętrzną lub dojazdem wewnętrznym) do działek oraz fragmentów terenu powstałych w wyniku podziału. Rysunek planu zawiera jedynie propozycje podziału na działki, które nie stanowią ustaleń planu.
- d) W terenie oznaczonym symbolem **ZP,EE** ustala się zakaz podziału na działki budowlane. Tereny te mogą podlegać podziałowi na cele: zieleni parkowej i ewentualnie realizacji nieuciążliwych, lokalnych urządzeń elektroenergetycznych (stacji trafo) służących obszarowi objętemu planem oraz terenom sąsiednim. Procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek wydzielonych w tych terenach nie powinien być mniejszy niż 80 %.
- e) W terenach oznaczonych symbolem **KX** i **KD** ustala się zakaz podziału na działki budowlane.
- f) Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod tereny komunikacji może nastąpić pod warunkiem zachowania następujących minimalnych szerokości pasów drogowych ulic i ciągów pieszo-rowerowych:
- 6,0 m - dla dojazdów wewnętrznych (w tym dojazdów do terenów sąsiednich) o charakterze ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), dopuszczonych do realizacji w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje;
 - 2,5 m - dla ciągów pieszo-rowerowych i szlaków turystycznych dopuszczonych do realizacji, a nie wyodrębnionych na rysunku planu;
 - 10,0 m - dla ulic dojazdowych wewnętrznych klasy technicznej D.
- g) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa drogowego trójkątnych poszerzeń o długości boków 5,0 m na skrzyżowaniach ulic dojazdowych, zaś ulic i dróg pozostałych – 10,0 m.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- a) Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
- urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - urządzenia odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - urządzenia odprowadzenia ścieków deszczowych, w tym odprowadzania ścieków deszczowych - z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i niżej podanych zasad realizacji,
 - pojemniki do gromadzenia odpadów stałych na poszczególnych działkach oraz w terenach publicznych z zachowaniem niżej podanych zasad,
 - sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane poprzez projektowaną stację trafo na terenie oznaczonym symbolem **ZP,EE** z krajową siecią elektro-energetyczną,
 - indywidualne, proekologiczne źródła ciepła (jak dalej).
- b) Ustala się zaopatrzenie w wodę – w oparciu o projektowaną rozbudowę systemu wodociągów komunalnych w gminie Nadarzyn – docelowo do „spięcia” z wodociągiem w miejscowości Otrębusy (w oparciu o ujęcie wody przy szkole w Otrębusach).

- c) Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zakładowych sieci wodociagowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych.
- d) W terenach użyteczności publicznej, w szczególności usług dopuszcza się realizację awaryjnych, indywidualnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Ujęcia te winny być dostępne również w sytuacjach specjalnych.
- e) Ustala się w zakresie odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych – indywidualne systemy nieuciążliwych, przydomowych oczyszczalni ścieków na poszczególnych działkach lub odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i okresowy wywóz do zlewni przy oczyszczalni ścieków. Docelowo – wskazane włączenie obszaru objętego planem w komunalny system kanalizacji sanitarnej gminy Brwinów lub Nadarzyn. Ustala się zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do gruntu.
- f) Ustala się odprowadzenie i utylizację ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, w tym w szczególności ulic – docelowo z wykorzystaniem komunalnych sieci kanalizacji deszczowej i z dopuszczeniem adaptacji istniejących rowów melioracyjnych: znajdujących się wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem oraz wzdłuż drogi nr 720, po ich ewentualnej niezbędnej modernizacji (na koszt inwestora kanalizacji), tymczasowo - do rowów odwadniających powierzchnie utwardzone - przy zachowaniu (zarówno w okresie tymczasowym jak i docelowo) wymogu separacji wszelkich zanieczyszczeń przed odprowadzeniem do rowów.
W szczególności - zrzut ścieków deszczowych do rowów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie - Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów oznaczonych symbolami: MNu, MNr z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń.
- g) Wszelkie inwestycje wiążące się z przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych winny odbywać się pod nadzorem zarządcy tych urządzeń (Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych).
- h) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia, przy zachowaniu zasady jej rozbudowy w miarę potrzeb oraz przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń wynikających z przepisów szczególnych, a zwłaszcza zasady, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągiem winna wynosić minimum 0,5 m, zaś w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.
- i) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne, proekologiczne źródła ciepła w postaci wariantowo: energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego niskosiarkowego.
- j) W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców;
- wykorzystanie istniejącej w pobliżu obszaru objętego planem sieci średniego i niskiego napięcia (z projektowanym docelowo jej skablowaniem) oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia ulic oraz terenów ogólnie dostępnych;

- ustala się realizację nowej stacji trafo (w miarę potrzeb), w obrębie terenów ZP. Dopuszcza się realizację, jeśli zajdzie taka potrzeba, abonenckiej stacji trafo w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Ustala się, iż dla potrzeb stacji trafo należy przewidzieć teren o wymiarach minimalnych 5m x 4m z zagwarantowanym dojazdem od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.
 - przy ustalaniu potrzeb energetycznych dla poszczególnych obiektów należy uwzględnić wskaźnikowe zapotrzebowania na moc zainstalowaną dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 13,2 kW, mieszkaniowej rezydencjalnej – 15,0 kW, lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny – 7 kW, zaś dla obiektów usługowych – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży.
- k) W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci.
- l) W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się nakaz selektywnej zbiórki odpadów (umożliwiającej odzysk surowców wtórnych) w pojemnikach na poszczególnych działkach, z okresowym wywozem do najbliższego zakładu przerobu i utylizacji odpadów na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych. Ponadto, w tym zakresie, dla obszaru objętego planem mają zastosowanie aktualnie obowiązujące przepisy gminne oraz przepisy szczególne.
- m) Ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych niniejszą zmianą planu w pasach terenów komunikacji kołowej lub pieszo-rowerowej albo pieszej lub pieszo-jezdnej (w obrębie poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje) w sposób zgodny z przepisami szczególnymi, w tym nie powodujący degradacji lub zniszczenia istniejącego drzewostanu. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej terenów komunikacji, a położonych pomiędzy tą linią a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć. W przypadku braku możliwości lub technicznej opłacalności poprowadzenia sieci w sposób jak wyżej dopuszcza się realizację sieci w terenach pozostałych objętym planem przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć i zachowaniem zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed zniszczeniem lub degradacją.
- n) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń innych niż wyżej wymienione mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów szczególnych, w tym za zgodą właściciela lub użytkownika nieruchomości, na której ma być zlokalizowana sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.
- o) Ustala się wymóg, by realizacja inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej odbywała się po usunięciu kolizji na koszt inwestora i pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej. Ustala się nakaz, by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywała się w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń.

- p) Ustala się powiązanie lokalnego i wewnętrznego układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem projektowanych ulic dojazdowych powiązanych z drogą wojewódzką nr 720 na śladzie istniejącej drogi dojazdowej (wydzielonej geodezyjnie).
- q) Ustala się realizację ulic dojazdowych oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym w ściśle ustalonych liniach rozgraniczających. Dopuszcza się realizację, dojazdów i dojść wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych lub pieszo-rowerowych w terenach przeznaczonych pod inwestycje przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
- r) Ustala się, iż użytkowanie istniejącej drogi polnej na działce nr 674, będącej zabytkową aleją tzw. "Polną" jako ciągu pieszo-rowerowego, z dopuszczeniem realizacji szlaku turystycznego (jednak z zasadą wyłączenia z ruchu kołowego i zakazem realizacji miejsc obsługi turystów).
- s) Ustala się zasadę realizacji wjazdu na drogę publiczną (w szczególności drogę wojewódzką nr 720) oraz zagospodarowanie terenów przyległych do dróg publicznych - pod nadzorem zarządcy drogi, z uwzględnieniem, w szczególności, zagadnień odprowadzenia wód deszczowych w sposób nie kolidujący z użytkowaniem drogi. Ustala się zakaz wjazdu z poszczególnych działek bezpośrednio na drogę wojewódzką.
- t) Dopuszcza się partycypację podmiotów gospodarczych, inwestorów, mieszkańców oraz właścicieli gruntów w realizacji inwestycji celu publicznego (rozumianych zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami).
- u) Ustala się zasadę lokalizacji czasowych miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenów usług oznaczonych symbolem UT, oraz usług dopuszczonych w terenach zabudowy oznaczonej symbolem MNu, przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden punkt usługowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- v) Ustala się zasadę lokalizacji garaży lub stałych miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolem MNr, MNu wbudowanych w budynki lub jako obiekty dobudowane lub wolnostojące, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Ustala się minimalny wskaźnik – 1 miejsce postojowe oraz garaż na jeden dom mieszkalny.
- w) W obrębie terenów komunikacji postuluje się lokalizację czasowych miejsc postojowych (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej), przy zachowaniu warunku nie zakłócania funkcjonowania terenów sąsiednich oraz zachowania wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi ustalonych przez przepisy szczególne.
- x) Ustala się zakaz realizacji miejsc parkingowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem ZP, EE.

- 4. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady kształtowania zabudowy.**
- a) Ustala się zasadę wyprzedzającej w stosunku do planowanych inwestycji lub jednoczesnej, sukcesywnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zachowaniu docelowo zasady powiązania tych sieci z systemami ogólnie gminnymi, zapewniającymi kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych. W szczególności ustala się zasadę wyprzedzającej w stosunku do planowanych inwestycji modernizacji lub przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych oraz zakaz realizacji i użytkowania rozwiązań zastępczych w zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami.
- b) Ustala się wymóg dla obszaru objętego planem, jako położonego w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zachowania przepisów szczególnych dotyczących ochrony krajobrazu, w tym następujące zasady kształtowania zabudowy oraz funkcji przyrodniczo-krajobrazowej obszaru objętego planem, poprzez:
- zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają wyższego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej) zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz.911 z 2000 r.);
 - zakaz przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, przy czym dopuszcza się adaptację istniejących zadrzewień na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej lub na cele zieleni parkowej, przy zachowaniu jej charakteru i składu gatunkowego, z zachowaniem ochrony istniejącego drzewostanu; przed degradacją i zniszczeniem;
 - zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzenia istniejącego drzewostanu, w szczególności istniejących ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; wskazuje się proponowane uzupełnienia ciągów i skupisk zieleni wysokiej o zespoły zieleni komponowanej, zwłaszcza objętych ochroną konserwatorską pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
 - zakaz lokalizowania budynków i budowli (z wyłączeniem obiektów małej architektury) w odległości mniejszej niż 25,0 m od granic kompleksów leśnych PGL Nadleśnictwo Skuły oraz w odległości mniejszej niż 15,0 m od granicy istniejącej, zabytkowej alei „Polnej”;
 - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych; powodujące pogorszenie warunków siedliskowych rodzimych użytków zielonych i okolicznych gruntów rolnych oraz lasów;
 - zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- c) Do czasu zagospodarowania poszczególnych obszarów na funkcje docelowe ustalone planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, iż użytkowanie to nie wpływa negatywnie na stan środowiska i zdrowie ludzi w obrębie działki i w terenach sąsiednich.
- d) Wprowadza się dla całego obszaru objętego planem następujące zasady harmonijnego kształtowania krajobrazu i zabudowy, a mianowicie ustala się:
- zachowanie niewielkich gabarytów zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizowanej wyłącznie jako zabudowa o niskiej intensywności wolnostojąca jednorodzinna–

- poprzez zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 80 % powierzchni rzutu budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o kącie nachylenia połąci dachu 28 – 42 stopni. Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 20 % powierzchni zabudowy budynku. Dla obiektów garażowo-gospodarczych ustala się maksymalną wysokość - 7,0 m ponad poziom terenu;
- zachowanie gabarytów zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej, realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności jedno- lub dwurodzinna wolnostojąca, tj. rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 70 % powierzchni zabudowy budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o kącie nachylenia połąci dachu 28 – 42 stopni. Dopuszcza się realizację wyższych elementów i akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy budynku. Dla obiektów garażowych ustala się maksymalną wysokość - 7,0 m ponad poziom terenu;
 - zachowanie gabarytów zabudowy usługowej jako nie przekraczających 3 kondygnacji naziemnych i 12,0 m ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o kącie nachylenia połąci dachu 28 – 42 stopni;
 - zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych oraz nakaz realizacji ogrodzeń umożliwiających migrację małych zwierząt.
 - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych;
- e) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych i sąsiednich terenów – jak na rysunku planu, tj. w szczególności, nie mniej jednak niż w odległościach:
- 15,0 m – od linii rozgraniczającej zabytkowej alei „Polnej” oznaczonej symbolem 7 KX,
 - 10,0 m – od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, w jej części o przebiegu równoleżnikowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD;
 - 6,0 m – od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, w jej części o przebiegu południkowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD;
 - 25,0 m – od linii brzegowej kompleksów leśnych PGL Nadleśnictwo Skuły i innych terenów leśnych.
- f) Ustala się zasadę kompleksowego zagospodarowania zieleni w obrębie terenów parkowych oraz zieleni towarzyszącej w obrębie terenów komunikacji.
- g) Dopuszcza się realizację „oczek wodnych” o powierzchni nie przekraczającej 15 % powierzchni poszczególnych działek w obszarach usług, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej rezydencjalnej (w obrębie powierzchni biologicznie czynnej), przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- h) Ustala się wymóg pielęgnacji istniejącej zieleni w obrębie zabytkowej alei „Polnej” w oparciu o stosowną dokumentację, pod nadzorem merytorycznym Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
- i) Ustala się wymóg przystosowania obiektów usług turystyki do potrzeb rozśrodkowania ludności w warunkach specjalnych. Wymóg ten winien być spełniony podczas modernizacji istniejących obiektów oraz realizacji nowych obiektów usługowych.

§ 3

1. Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje w granicach obszaru objętego planem.

1.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MNr ustala się :

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - w stosunku do istniejących obiektów terenowych w następujących nieprzekraczalnych odległościach:
 - 25,0 m od terenów leśnych,
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej niniejszy teren i terenu oznaczony symbolem 7 KX (zabytkowa aleja „Polna”),
 - 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4 KD, przy zachowaniu powyższych odległości,
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej niniejszy teren i teren zabytkowego parku i pałacu „Stasiówek”.
- **Dojazd** – projektowaną ulicą dojazdową oznaczoną symbolem 4 KD. Ustala się zakaz realizacji dojazdu kołowego z wykorzystaniem terenu zabytkowej alei „Polnej” oznaczonej symbolem 7 KX.
- **Zasadę realizacji ogrodzeń** poszczególnych nieruchomości od strony terenów ogólnie dostępnych – w linii rozgraniczającej te tereny, jednak przy zachowaniu zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed degradacją i zniszczeniem. Realizacja ogrodzeń od strony terenu oznaczonego symbolem 7 KX oraz zagospodarowanie terenu położonego bliżej niż 15,0 m od drzew zabytkowej alei „Polnej” – pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej.

1.2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MNr ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności rezydencjalnej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - w stosunku do istniejących obiektów terenowych w następujących nieprzekraczalnych odległościach:
 - 25,0 m od terenów leśnych,
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej niniejszy teren i terenu oznaczony symbolem 7 KX (zabytkowa aleja „Polna”),
 - 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4 KD, przy zachowaniu powyższych odległości.
- **Dojazd** – projektowaną ulicą dojazdową oznaczoną symbolem 4 KD. Ustala się zakaz realizacji dojazdu kołowego z wykorzystaniem terenu zabytkowej alei „Polnej” oznaczonej symbolem 7 KX.
- **Zasadę realizacji ogrodzeń** poszczególnych nieruchomości od strony terenów ogólnie dostępnych – w linii rozgraniczającej te tereny, jednak przy zachowaniu zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed degradacją i zniszczeniem. Realizacja ogrodzeń od strony terenu oznaczonego symbolem 7 KX oraz zagospodarowanie terenu położonego bliżej niż 15,0 m od drzew zabytkowej alei „Polnej” – pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej.

1.3. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 MNu,UT ustala się :

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej wolnostojącej i usług turystyki położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - w stosunku do istniejących obiektów terenowych w następujących nieprzekraczalnych odległościach:
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej niniejszy teren i terenu oznaczony symbolem 7 KX (zabytkowa aleja „Polna”),
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4 KD. Pozostałe odległości – jak na rysunku planu.
- **Realizacja obiektów kubaturowych** z uwzględnieniem ekspozycji terenu od strony drogi wojewódzkiej nr 720.
- **Dojazd** – projektowaną ulicą dojazdową oznaczoną symbolem 4 KD. Ustala się zakaz realizacji dojazdu kołowego z wykorzystaniem terenu zabytkowej alei „Polnej” oznaczonej symbolem 7 KX.
- **Zasadę realizacji ogrodzeń** poszczególnych nieruchomości od strony terenów ogólnie dostępnych – w linii rozgraniczającej te tereny, jednak przy zachowaniu zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed degradacją i zniszczeniem. Realizacja ogrodzeń od strony terenu oznaczonego symbolem 7 KX oraz zagospodarowanie terenu położonego bliżej niż 15,0 m od drzew zabytkowej alei „Polnej” – pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Dla terenu oznaczonego symbolem 3 MNu,UT **dopuszcza się** realizację na całym terenie usług turystyki albo mieszkalnictwa o niskiej intensywności jednorodzinne wolnostojącego z usługami lub zabudowy łączącej obie funkcje jako równoprawne na tym terenie, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń niniejszego planu.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i usług turystyki.

1.4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 KD ustala się :

- **Przeznaczenie podstawowe** – tereny komunikacji kołowej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Droga wewnętrzna dojazdowa klasy technicznej D. Szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m. Szerokość jezdni - 6,0 m. Droga winna zapewnić dojazd do poszczególnych nieruchomości oraz dojazd zarządców poszczególnych mediów infrastruktury technicznej do tych urządzeń i instalacji technicznych dla celów budowy i bieżącej eksploatacji.
- **Zaleca się**, by niniejsza droga była drogą ogólnodostępną.
- Istniejący drzewostan, nie kolidujący z projektowaną jezdnią – do zachowania i ochrony przed zniszczeniem.

Dla terenu oznaczonego symbolem 4 KD **dopuszcza się** realizację ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2,0 m lub 2,5 m (jeśli będą z niej również korzystać piesi) w sposób nie kolidujący z ruchem kołowym.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do komunikacji.

1.5. Dla terenu oznaczonego symbolem 5 KX ustala się :

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny wewnętrznej komunikacji pieszo-rowerowej z zielenią towarzyszącą położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Teren przyległy do zabytkowej alei „Polnej” Szerokość w istniejących liniach rozgraniczających - 6,0 m.
- **Zakaz** realizacji ogólnodostępnych dojazdów kołowych.
- Istniejący drzewostan – do zachowania i ochrony przed zniszczeniem.

Dla terenu oznaczonego symbolem 5 KX dopuszcza się realizację dojazdu dostępnego dla służb ratowniczych i komunalnych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do komunikacji.

1.6. Dla terenu oznaczonego symbolem 6 ZP,EE ustala się :

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem realizacji urządzeń elektorenergetycznych w postaci stacji trafo, położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- **Zakaz** zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane.
- **Dojazd** – ustaloną planem wewnętrzną ulicą dojazdową.
- **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna** w obrębie całego terenu – 80 %.
- Istniejący drzewostan – do zachowania i ochrony przed degradacją lub zniszczeniem.

Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej (w szczególności stacji trafo), dojazdów wewnętrznych oraz dojazdów do terenów sąsiednich a także szlaków turystycznych pieszych, konnych i rowerowych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz nie kolidujący z funkcją terenu i w sposób nie powodujący degradacji lub zniszczenia istniejącego drzewostanu.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni.

1.7. Dla terenu oznaczonego symbolem 7 KX ustala się :

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny wewnętrznej komunikacji pieszo-rowerowej z zielenią towarzyszącą położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Teren zabytkowej alei „Polnej” Szerokość w istniejących liniach rozgraniczających (wg Stanu istniejącego) - 11,0 m.
- **Zakaz** realizacji ogólnodostępnych i wewnętrznych dojazdów kołowych oraz miejsc postoju pojazdów.
- Istniejący drzewostan – do zachowania i ochrony przed degradacją lub zniszczeniem. Wszelkie zabiegi pielęgnacji zieleni oraz realizacja zagospodarowania terenu – pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Dla terenu oznaczonego symbolem 7 KX dopuszcza się realizację dojazdu dostępnego dla służb ratowniczych i komunalnych w sytuacjach awaryjnych.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do komunikacji.

§ 4

1. Ustalenia dotyczące wykonywania prawa własności:

Stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości. – 30 %.

2. Ustalenia końcowe.

2.1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie nr 29-II z dnia 28.11.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 26 poz. 852 z 12.12.1994 r.).

2.2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

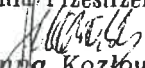
Przewodniczący Rady Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Brwinowie

Stawomir Rakowiecki

RADCA PRAWNY

Jolanta Tarasiuk

PRACOWNIK REFERATU
Planowania Przestrzennego

mgr Anna Kozłowska