

**Uchwała nr LIX/575/2006  
z dnia 30 sierpnia 2006 r.  
Rady Miejskiej w Brwinowie**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północno – wschodniej części Brwinowa – część oznaczona literą D**

*Na podstawie art. 8 ust. 1-3, art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r, Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U. z 2003 nr 80 poz. 717, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. z 2001r, Nr 142, poz. 1591 ze zm.),oraz uchwały Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 345-II z dnia 18.06.1998r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu północno wschodniej części Brwinowa i uchwały Rady Miejskiej Nr XXVI/226/2004 z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr 345-II z dnia 18.06.1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w północno-wschodniej części Brwinowa oraz uchwały nr 454-III z dnia 27.09.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu dotyczącego części działek o nr ew. 62/6, 47, 48/1 i 50 w obrębie 16 w Brwinowie i uchwały nr XXX/309/2004 z dnia 29.09.2004 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie zmiany uchwały nr 345-II z dnia 18.06.1998 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w północno-wschodniej części Brwinowa i uchwały nr 454-III z dnia 27.09.2002 r. Rady Miejskiej w Brwinowie, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, dotyczącego części działek o nr ew. 62/6, 47, 48/1 i 50 w obrębie 16 w Brwinowie, zmienionych uchwałą nr XXVI/226/2004 z dnia 31.05.2004 r. Rady Miejskiej w Brwinowie, w sprawie zmiany uchwały nr 345-II z dnia 18 .06.1998 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w północno-wschodniej części Brwinowa oraz uchwały nr 454-III z dnia 27 września 2002 r. Rady Miejskiej w Brwinowie, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, dotyczącego części działek o nr ew. 62/6, 47, 48/1 i 50 w obrębie 16 w Brwinowie - w zakresie opisanym jako część oznaczona na mapie literą D, Rada Miejska w Brwinowie na wniosek Burmistrza Gminy Brwinów uchwała co następuje.*

**Rozdział 1**  
**ZAKRES REGULACJI**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu północno-wschodniej części Brwinowa część oznaczona literą D, zwany dalej „planem”, polegający na zmianie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tego terenu.

**§ 2**

Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia i linii rozgraniczających dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym ulic,
- 2) zasad, standardów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów lub kształtowaniu zabudowy,
- 3) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 4) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 6) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

## § 4

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
  - 1) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**,
  - 2) tereny usługowo – mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**,
  - 3) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - 4) tereny linii kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
  - 5) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ, KL, KDw**,
2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

## § 5

1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, w tym tereny komunikacji publicznej, określone ściśle,
  - 3) linie rozgraniczające tereny komunikacji dojazdowej wewnętrznej, określone orientacyjnie,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi),
  - 6) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi),
  - 7) oznaczenie prowadzenia odcinka ulicy w drugim poziomie,
  - 8) oznaczenie postulatów obsadzenia szpalerami zieleni wysokiej,
  - 9) oznaczenie rejonów lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych,
  - 10) oznaczenie przebiegu głównych ciągów pieszo – rowerowych,
  - 11) oznaczenia stanowisk archeologicznych,
  - 12) lokalizacje (rejon lokalizacji) istniejących i projektowanych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (stacje transformatorowe 15/0,4kV).

## § 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych (dotyczących uwarunkowań kształtowania układu ulicznego, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasad obsługi inżynierskiej), o których mowa w następnych działach rozdziału 2 oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych obszarów, o których mowa w rozdziale 3.
2. Na terenach, gdzie inwestor zamierza zmienić przebieg określonej orientacyjnie komunikacji dojazdowej wewnętrznej, ustala się, że pozwolenie na budowę będzie wydane, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora projektu zamiennego, zabezpieczającego dojazd do wszystkich działek z obszaru i uzgodnionego z Urzędem Gminy Brwinów, właściwym zarządcą ulicy określonej ściśle, do której włącza się zmieniany układ oraz ze wszystkimi właścicielami i władającymi z tego obszaru, których układ zmieniany obsługiwał.

## § 7

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brwinowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północno-wschodniej części Brwinowa część oznaczona literą D, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub trawniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>.
- 9) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) – należy przez to rozumieć obszar chroniony ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- 10) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych – należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
- 11) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć wszelkie formy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, tzn.:
  - a) budynki jednorodzinne wolnostojące;
  - b) budynki bliźniacze – 2 budynki mieszkalne zawierające po jednym lokalu mieszkalnym, posiadające wspólną ścianę konstrukcyjną i niezależne układy wewnętrzne, posiadające wydzielone działki dla każdego segmentu;
  - c) budynki szeregowe – zespół budynków mieszkalnych zawierających po jednym lokalu mieszkalnym, posiadających 2 wspólne ściany konstrukcyjne (z wyłączeniem segmentów skrajnych) i niezależne układy wewnętrzne, posiadających wydzielone działki dla każdego segmentu;
- 12) pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt stały ludzi – należy przez to rozumieć pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny.
- 13) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności. Nie dopuszcza się działalności polegającej na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi.

Usługi dzieli się na:

- a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego
- b) uciążliwe tj. niespełniające ww. wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obligatoryjny.

W obiektach usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż ww. pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczonych usług i charakteryzujące je parametry.

- 14) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **I. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA**

##### **§ 8**

W zakresie ogólnej struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) plan wyklucza lokalizację obiektów uciążliwych oraz następujących funkcji: produkcji i przemysłu,

- 3) plan wyznacza układ ciągów przyrodniczych, traktowanych jako tereny zielone o zróżnicowanej funkcji (sport, rekreacja, ogrodnictwo, sadownictwo itp.), wzdłuż północnej granicy planu – wzdłuż doliny rzeki Zimnej Wody i układu rowów melioracyjnych.

### § 9

W zakresie struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) minimalną wielkość nowotworzonych działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszary [MN2] i [U/MN] – min 900m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej – obszary [U/MN] – min 2000m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się adaptację działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu, albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie.
- 2) na terenach, gdzie inwestor (właściciel zamierza zmienić przebieg dróg wewnętrznych określonych orientacyjnie, ustala się, że na etapie postępowania podziałowego nieruchomości inwestor) właściciel ma obowiązek przedstawienia jednostce uzgadniającej projekt zamienny, zabezpieczający dojazd do wszystkich działek i uzgodniony ze wszystkimi władającymi i właścicielami działek, których zmieniony układ będzie obsługiwał.
- 3) nieprzekraczalną wysokość zabudowy od poziomu naturalnego ukształtowania terenu do najwyższego punktu budynku:
  - a) dla obiektów w całym obszarze planu – 11m,
  - b) dla obiektów usługowych zlokalizowanych w obszarach [U/MN] – 15m,
  - c) nie ogranicza się wysokości dla obiektów kultu religijnego (kościół) i obiektów technicznych telekomunikacji, których lokalizację oznaczono na rysunku planu jako rejon lokalizacji dominant architektoniczno - wysokościowych.
- 4) dla działek zagospodarowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania.
- 5) na działce o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji garażowo - gospodarczej.
- 6) na działce o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach [MN2] dopuszcza się lokalizowanie drobnych funkcji usługowych, wbudowanych w obiekt mieszkalny lub garażowo – gospodarczy. Wyklucza się lokalizacje funkcji wymagających dostaw dużych ilości towaru i dojazdu ciężkiego transportu (powyżej 3,5 tony) oraz generującymi wzmocniony ruch samochodowy.
- 7) obowiązek zgłoszenia budowy ogrodzeń od ulic. Ogrodzenia projektowane muszą spełniać następujące warunki:
  - a) wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60 m.
  - b) ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić – minimum 50% powierzchni ogrodzenia z postulatem 70 % powierzchni.
  - c) nie dopuszcza się stosowania ostrych bądź niebezpiecznych zwieńczeń ogrodzeń,
  - d) od ulicy zbiorczej [KZ] dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych – o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
- 8) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych w terenach zieleni [ZP],
- 9) zakaz lokalizowania nowej zabudowy pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy.

## II. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

### § 10

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego:

- 1) plan wskazuje granice stanowiska archeologicznego oznaczone symbolem [58-63/10], gdzie obowiązują następujące zasady ochrony archeologicznych dóbr kultury:
  - a) nakaz uzgadniania, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych) oraz robót ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu,

- b) dopuszcza się zmianę w użytkowaniu terenu po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu) archeologicznych badań wykopaliskowych; do czasu przeprowadzenia w/w prac archeologicznych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu, tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, robót związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robotami ziemnymi określonymi w §11 pkt. 1) ppkt. a),
- 2) szczegółowy zakres prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków dla każdej inwestycji, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 3) w planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych. Najdogodniejszym okresem do ich przeprowadzenia jest okres od maja do września,
  - 4) w uzgodnieniach z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

### § 11

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) plan wskazuje granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), w zasięgu którego obowiązują odpowiednie ustalenia rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu,
- 2) plan ustala ochronę i zachowanie istniejącej wartościowej zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym i zabudowie oraz istniejących wartościowych drzew, m.in. poprzez przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem właściwych gatunków; dopuszcza się przesadzenie drzew po uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej,
- 3) na terenach zmeliorowanych obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania sprawności funkcjonowania sieci drenarskich i ciągłości sieci rowów melioracyjnych; postuluje się (w miarę możliwości) zachowanie rowów jako otwartych;
  - b) w związku z lokalizacją nowej zabudowy i nowym zagospodarowaniem terenów, dopuszcza się przebudowę sieci drenarskich i sieci rowów melioracyjnych pod warunkiem uzyskania uzgodnienia przebudowy sieci od jej zarządzającego,
- 4) plan nakazuje zachowanie ciągłości terenów zieleni wzdłuż doliny rzeki Zimnej Wody oraz ustala zakaz jej przecinania innymi ulicami niż wyznaczone w planie; plan ustala zachowanie istniejących otwartych powierzchni wodnych oraz stosowanie małej retencji,
- 5) plan ustala realizację ulic oraz zagospodarowanie terenu położonego w ich liniach rozgraniczających w sposób ograniczający ich oddziaływanie na środowisko w szczególności poprzez postulat zastosowania zieleni izolacyjnej.

### § 12

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) plan wyznacza obszar zieleni publicznej [ZP] oraz postuluje wprowadzenie ciągów szpalerów zieleni towarzyszących wybranym ciągom komunikacyjnym,
- 2) plan postuluje wytworzenie szpalerów zieleni przyulicznej (w tym zieleni wysokiej), pełniącej m.in. funkcję ochronną od uciążliwości tras komunikacyjnych, w szczególności wzdłuż ulicy [KZ] oraz wzdłuż pozostałych ulic,
- 3) plan nakłada obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:
  - a) dla terenu zieleni publicznej – obszar [ZP] – min 90% powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) dla terenów [MN2] – min 70% powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dla terenów [U/MN] – min 25% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej i 50% dla zabudowy mieszkaniowej,
- 4) plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu,
- 5) plan nakazuje stosowanie zasad utrzymania porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie aktami prawa miejscowego,
- 6) plan ustala obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych,
- 7) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej po uprzednim podczyszczeniu odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu,

- 8) plan ustala obowiązek odwodnienia do kanalizacji deszczowej pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów usługowych oraz terenów komunikacji publicznej - docelowo, a do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 9) budowa obiektów usługowych może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji przedsięwzięcia,
- 10) plan postuluje aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.

§ 13

- 1. W związku z występowaniem złych warunków budowlanych (wysoki poziom wody gruntowej, słaba nośność gruntów), zaleca się każdorazowe przeprowadzenie badań geologiczno – inżynierskich (ew. ekspertyzy geologicznej) i zastosowania szczególnych rozwiązań technicznych posadowienia budynków.
- 2. Wyklucza się podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów słabonośnych z poziomem wody gruntowej poniżej 1m p.p.t.,
- 3. Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i ulice oraz zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

III. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

§ 14

W zakresie **urządzeń inżynierskich** plan ustala:

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linii lub kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej,
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w §15 pkt. 1).

§ 15

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu "Brwinów"- docelowo, a do czasu wybudowania wodociągu zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia,
- 2) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 16

W zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych** plan ustala:

- 1) rozdzielnicy i ograniczony w 1 etapie jedynie do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiornikiem ścieków z obszaru planu projektowany układ kanalizacji zakończonej istniejącą oczyszczalnią ścieków w Grodzisku Maz., albo innym alternatywnym obiektem gminnym z zakresu unieszkodliwiania ścieków,
- 3) zakaz docelowego stosowania kanalizacji indywidualnych,
- 4) zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych.
- 5) rzekę Zimną Wodę jako odbiornik podczyszczonych wód deszczowych z obszaru planu.

§ 17

W zakresie **ogrzewania** plan ustala:

- 1) ucieplnienie w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalnego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak paliwa stałe, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

§ 18

W zakresie **gazyfikacji przewodowej** plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji gazem średnioprężnym przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 3) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów,
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwym rozporządzeniem

#### § 19

W zakresie **elektroenergetyki** plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem RPZ „Brwinów” i najbliższej rozdzielni 15kV,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 3) rejon lokalizacji 3 (trzech) nowych słupowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
- 4) prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

#### § 20

W zakresie **telekomunikacji** plan:

- 1) ustala pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej “Brwinów” lub innej należącej do alternatywnego operatora,
- 2) dopuszcza napowietrzne rozprowadzenie linii abonenckich zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów.

#### § 21

W zakresie **gospodarki odpadami stałymi** plan ustala:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- 2) minimalny standard obsługi wyrażający się częstotliwością wywozu stałych odpadów komunalnych raz na 2 tygodnie z zalecanym segregowaniem odpadów w miejscu zbiórki.
- 3) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie

### IV. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

#### § 22

1. Układ komunikacji publicznej na terenach objętych planem stanowią: ulice zbiorcze [KZ] i ulice lokalne [KL], wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.
2. Układ wymieniony w § 23 ust. 1, wspomagają wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw], wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określonymi orientacyjnie, które mogą ulec zmianie przy realizacji planu, w zależności od proponowanej przez właścicieli parcelacji terenów. W przypadku zmian w parcelacji i innego prowadzenia ulic niż postulowany na rysunku planu, obowiązuje tryb zgodnie z § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.
3. Układ komunikacyjny w terenie wspomagają również ścieżki rowerowe, oznaczone orientacyjnie odpowiednim symbolem na rysunku planu.

#### § 23

1. Dla ulicy zbiorczej [KZ] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.
2. Parametry linii rozgraniczających ulic [KZ] i [KL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.

### § 24

Plan ustala szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:

- 1) ulice zbiorcze [KZ] – wschodnia i północna linia rozgraniczająca,
- 2) ulice lokalne [KL] – szerokość w liniach rozgraniczających min 12m; postulowana szerokość jezdni 6m; postulat obsadzenia ulic szpalerem zieleni wysokiej,
- 3) ulice dojazdowe [KDw] (określone orientacyjnie) – szerokość w liniach rozgraniczających min 10m, postulowana szerokość jezdni 6m; postulat obsadzenia ulic szpalerem zieleni wysokiej,
- 4) dopuszcza się stosowanie dojazdów do max 6 działek o szerokości w liniach rozgraniczających min 6m.

### § 25

Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) potrzeby parkingowe inwestorzy zapewniają na terenach własnych,
- 2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - a) dla usług – 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
  - c) dla terenów usług publicznych, sportu, zieleni i terenów rekreacyjnych – 5 stanowisk na 100 użytkowników.
- 3) Dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m.

## V. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

### § 26

1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza linie rozgraniczające wprowadza się zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i modernizacji.
2. Ze względu na zróżnicowany poziom lustra wody gruntowej wszelkie prace budowlane należy poprzedzić realizacją badań geologiczno-inżynierskich gruntu. W przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczenie podpiwniczenia budynków oraz uwzględnienia szczególnych rozwiązań projektowych.
3. Plan dopuszcza wtórne podziały działek pod warunkiem zapewnienia odpowiednich dojazdów lub służebności przejazdów oraz przedstawienia przez inwestora koncepcji obsługi komunikacyjnej zgodnej z trybem § 7 ust 2.
4. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz małych obiektów usługowych, możliwość gromadzenia ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym, pod warunkiem, że minimalna wielkość działek wynosi nie mniej niż 900m<sup>2</sup>. Niniejsze nie dotyczy działek mniejszych niż normatywne, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu, albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie.

### Rozdział 3

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### I. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

### § 27

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN2], plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego (np. gastronomia, drobne usługi handlu podnoszące atrakcyjność terenu) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone.
  - c) warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w ppkt. b) jest ich nie większy niż 20% udział w ogólnej powierzchni użytkowej.
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:

- a) ustala się zgodność zagospodarowania z wymogami ustaleń dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek – min 900m<sup>2</sup>. Dopuszcza się adaptację i realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu, albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie,
- c) plan ustala obowiązek zachowania min 70% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej / aktywnej,
- d) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a. min 10m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej [KZ],
  - b. min 4m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL], dojazdowych [KDw],
  - c. lub zgodnie z rysunkiem planu,
- e) nieprzekraczalną wysokość zabudowy 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- f) na działce, poza budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji garażowo - gospodarczej. Dopuszcza się lokalizowanie drobnych funkcji usługowych, wbudowanych w obiekt mieszkalny lub garażowo – gospodarczy. Wyklucza się lokalizacje funkcji wymagających dostaw dużych ilości towaru i dojazdu ciężkiego transportu oraz generującymi wzmożony ruch samochodowy. Warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,
- g) zaleca się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach budynków od strony ulicy zbiorczej [KZ],
- h) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zbiorczej [KZ] szpalerami zieleni wysokiej i niskiej. Plan postuluje również obsadzenie działek od strony pozostałych ulic szpalerami zieleni wysokiej i niskiej,,
- i) Plan ustala zachowanie stref ochronnych, wolnych od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi po 7m w obie strony od osi linii napowietrznych SN 15kV. Sposób zagospodarowania terenów objętych tymi strefami należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym zakładem energetycznym. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki.

## § 28

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [U/MN], plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) usługi publiczne stopnia podstawowego: kultura, oświata, sport, rekreacja, opieka zdrowotna i społeczna itp. oraz nieuciągliwe administracja, handel, usługi, składy, hurtownie, magazyny, drobna wytwórczość jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
  - a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek
    - a. min 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
    - b. min 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c. dopuszcza się adaptację i realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu, albo których mniejsza wielkość wynika z rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie,
  - b) plan ustala obowiązek zachowania minimalnej powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej / aktywnej:
    - a. min 25% dla działek usługowych,
    - b. min 50% dla działek mieszkaniowych,
  - c) plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a. min 10m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej [KZ],
    - b. min 4m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL], dojazdowych [KDw],
    - c. lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku:
    - a. dla zabudowy mieszkaniowej – 11m,
    - b. dla zabudowy usługowej – 15m,

- c. nie ogranicza się wysokości dla obiektów kultu religijnego (kościół) i obiektów technicznych telekomunikacji, których lokalizację oznaczono na rysunku planu jako rejon lokalizacji dominant architektoniczno - wysokościowych.
- e) na działce, poza budynkiem podstawowym, dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji garażowej lub gospodarczej,
- f) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
- g) nakazuje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach budynków od strony ulicy zbiorczej [KZ].
- h) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zbiorczej [KZ] szpalerami zieleni wysokiej i niskiej. Plan postuluje również obsadzenie działek od strony pozostałych ulic szpalerami zieleni wysokiej i niskiej,
- i) plan ustala zachowanie stref ochronnych, wolnych od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi po 7m w obie strony od osi linii napowietrznych SN 15kV. Sposób zagospodarowania terenów objętych tymi strefami należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym zakładem energetycznym. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki.

### § 29

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [ZP], plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) zieleni częściowo urządzona i nie urządzona jako przeznaczenie podstawowe.
  - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących upraw rolnych.
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
  - a) Ustala się pas zieleni publicznej szerokości 6m (z przewężeniem na wysokości istniejących zabudowań), w którym zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych oraz grodzenia terenu,
  - b) plan ustala obowiązek urządzenia ciągu pieszo-jezdnego i ścieżki rowerowej wzdłuż wskazanych (zgodnie z rysunkiem planu) cieków wodnych; rozwiązanie techniczne ciągu musi zapewnić możliwość okresowego wjazdu pojazdów służb konserwujących (regulujących) rzekę Zimną Wodę jak również rowy melioracyjne,
  - c) plan postuluje obsadzenie zielenią wysoką granicy obszarów [ZP],
  - d) plan postuluje urządzenie przejść pieszych (mostków) w celu umożliwienia przekraczania rzeki Zimnej Wody.

### § 30

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [KK], plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu: adaptowana linia kolejowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
  - a) plan postuluje obsadzenie granicy obszaru [KK] (zgodnie z rysunkiem planu) szpalerem zieleni wysokiej i niskiej (szpalerem drzew i krzewów),
  - b) postuluje się stosowanie ekranów dźwiękochłonnych,
  - c) plan ustala obowiązek urządzenia ciągu pieszo-rowerowego.

## Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

### § 31

1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.
2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 15 %.

### § 32

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Brwinów.

## § 33

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

## § 34

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Brwinowie  
*Sławomir Rakowiecki*  
Sławomir Rakowiecki

Radca Prawny  
*Jolanta Tarasiuk*  
Jolanta Tarasiuk