

1
UCHWAŁA NR 31 – IV
z dnia 07 lutego 2003r.
RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE

26

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów, Etap I (obszar obejmujący część działki nr ew. 6/2).

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz 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, z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr 197-II/97 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 maja 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planów zagospodarowania przestrzennego i uchwały Nr 16-IV z dnia 18 grudnia 2002r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Parzniew w gminie Brwinów w dwóch etapach, Rada Miejska w Brwinowie uchwała co następuje.

§ 1

Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów – Etap I, położonego na północ od linii kolejowej PKP Warszawa – Skierniewice, obejmującego część działki o nr ew. 6/2.

ROZDZIAŁ 1

Zakres obowiązywania Planu – Etap I

§ 2

Plan – Etap I obejmuje część obszaru Parzniewa w gminie Brwinów.

Granice Planu – Etap I wyznaczają:

- od północy - granica działki nr ew.7 – PKP,
- od wschodu - granica z ulicą Przejazdową i granice działek nr ew. 8/3, 8/4, 8/2 i 9 – istniejące zakłady przemysłowe,
- od południa - granica działki nr ew. 9 – istniejący zakład przemysłowy,
- od zachodu - od granicy południowej w kierunku północno-zachodnim do granicy północnej do przedłużenia ulicy Parzniewskiej w Pruszkowie.

§ 3

Granice Planu – Etap I są wyznaczone na rysunku Planu opracowanym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część Planu (załącznik Nr 1 do Uchwały).

§ 4

Plan ustala:

- przeznaczenie terenów,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulic, placów, dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- granice terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, maksymalną wysokość zabudowy oraz jej intensywność,

- szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- szczególne warunki zagospodarowania terenu w strefie uciążliwości linii energetycznej.

§5

1. Rysunek Planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Planu do terenu objętego granicami Planu – Etap I.
2. Rysunek Planu określa przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście Planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w rysunku Planu.
3. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku Planu mają charakter ustaleń Planu:
 - granice obszaru Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Etap I objętego ustaleniami zatwierdzonymi,
 - przeznaczenie terenu,
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne,
 - linie zabudowy nieprzekraczalne.
4. Linie rozgraniczające są ustalone na rysunku Planu jako ściśle określone, gdy zasięg powierzchni terenu jest należycie rozeznany, bądź orientacyjne jeżeli ściśle określenie granicy terenu powinno być poprzedzone bardziej szczegółowymi opracowaniami.

§6

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały (wraz z załącznikiem nr 1 do Uchwały), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Nr 31 - IV. z dnia 07 lutego 2003r., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 KPA),
4. rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały,
5. obszarze Planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach Planu objęty ustaleniami zatwierdzonymi,
6. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi i opatrzony indeksem literowym, posiadający ustalenia szczegółowe w Planie,
7. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu zdefiniowanym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 Dział I §3 pkt 22).

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia programowe dotyczące całego obszaru objętego Planem

§7

Na obszarze Planu - Etap I przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

- funkcje przemysłowe, produkcyjne,
- funkcje składowe, ekspozycyjne (wystawiennicze).

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu

§8

Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający:

- uwarunkowania środowiskowe terenu,
- uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położenia w sąsiedztwie przemysłowej dzielnicy „Gašin” znajdującej się na terenie miasta Pruszkowa, zlokalizowanej na sąsiednich, graniczących z obszarem Planu od strony wschodniej i północnej,
- uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa, od północnej strony, z terenem PKP pozwalającym na ewentualne zbocznicowanie terenów na obszarze Planu.

§9

Plan ustala główne przeznaczenie terenu obszaru Planu pod funkcje produkcji, składów, usług i ekspozycji.

§10

Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający przebieg istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia i związaną z nią strefą uciążliwości.

§11

Plan ustala, że wszelkie prace związane z zamierzeniami inwestycyjnymi ingerującymi w tereny PKP, w tym również prace projektowe, wymagają uzgodnienia z odpowiednimi służbami kolejowymi odpowiedzialnymi za obszar.

§12

Plan ustala objęcie docelowo całego obszaru Planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługą zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej oraz docelowo kanalizacji deszczowej.

Plan preferuje zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zdalaczynne źródła ciepła i ewentualnie dopuszcza wykorzystanie źródeł indywidualnych opalanych gazem ziemnym, olejami niskosiarkowymi lub innymi ekologicznie czystymi odnawialnymi źródłami energii.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§13

Planowana urbanizacja nie może wpłynąć na ponadnormatywne pogorszenie warunków środowiska obszaru Planu oraz nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiadujących z obszarem Planu.

§14

Plan ustala obowiązek uwzględnienia w zagospodarowywaniu obszaru istniejących elementów układu hydrograficznego, w tym rowu melioracyjnego (wyróżnionego symbolem U-2/15-1) oraz rowów posiadających charakter cieków okresowych. Przebudowa powyższego układu wymaga analiz konsekwencji jego przebudowy w zakresie wykraczającym poza obszar i uzyskania zgody miejscowego Inspektoratu Melioracji i Urzędzeń Wodnych. W przypadku zachowania rowów według stanu istniejącego zabudowa winna być odsunięta na odległość min 3,0m od górnej skarpy w/w rowów.

Plan postuluje wykorzystanie w układzie zieleni układu istniejących rowów wraz z towarzyszącą im zielenią wysoką i niską.

§15

Plan nakazuje utrzymanie i maksymalną ochronę zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych oraz postuluje wykorzystanie tych form zieleni jako elementy zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§16

Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych (ścieki technologiczne oraz wody deszczowe z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów przed odprowadzeniem do gruntu winy być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości).

Odprowadzanie ścieków deszczowych do rowów melioracyjnych winno być uzgodnione z miejscowym Inspektoratem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

§17

Plan określa strefę uciążliwości od linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV na 20m od osi przewodu. W tej strefie Plan zakazuje lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt użytkowników oraz urządzania terenów rekreacji i sportu.

Szczegółowy sposób zagospodarowania obszaru należy uzgodnić z dysponentem sieci. Plan dopuszcza likwidację lub przełożenie linii energetycznej pod warunkiem uzyskania zgody dysponenta sieci.

§18

Plan ustala potrzebę przekształcenia obszaru na cele nierolnicze, usługowe i przemysłowe w sposób proekologiczny, bez dewastacji gruntów, z niezbędnym wprowadzeniem zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

§19

Plan ustala obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenów inwestycji na obszarze Planu, w tym również zagospodarowania zielenią w oparciu o projekty zieleni.

§20

Plan nakazuje wprowadzenie na całości obszaru Planu maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej, w różnych formach:

- zieleni towarzyszącej terenom inwestycji,
- zieleni przyulicznej w formie ciągów drzew,

§21

Plan nakazuje pozostawienie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.

ROZDZIAŁ 5Ustalenia dotyczące terenów przemysłu, produkcji, składów i ekspozycji – P/S/U.

§22

Dla terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i ekspozycyjnych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem P/S/U Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu pod produkcję, składy, magazyny, hurtownie, wytwórczość, usługi, wystawy, ekspozycje, zaplecze budowlane i transportowe itp.
2. Plan nie ogranicza wysokości zabudowy, natomiast przy projektowaniu postuluje analizowanie skali projektowanej zabudowy pod kątem wzajemnej relacji z inwestycjami na terenach sąsiednich oraz w kontekście krajobrazowym.
3. Ponadnormatywna uciążliwość dla środowiska winna zamknąć się w granicach własnych lokalizacji.
4. Plan zakazuje lokalizacji programów mogących wpłynąć na ponadnormatywne pogorszenie warunków środowiska obszaru Planu oraz mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska na terenach sąsiadujących z obszarem Planu.
5. Plan nakazuje pozostawienie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej terenu.
6. Plan nakazuje maksymalną adaptację istniejącej zieleni.
7. Plan nakazuje wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej i izolacyjnej, szczególnie wzdłuż granic poszczególnych terenów i tras komunikacyjnych.
8. Plan ustala potrzebę konieczności opracowania planu zagospodarowania terenu wraz z projektem terenów zielonych uwzględniającym zieleń towarzyszącą.
9. Obsługa dojazdowa do powstających nieruchomości winna być zapewniona od strony projektowanej drogi KL, ewentualnie od istniejącej drogi KZp.
10. Plan ustala, jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie własnym lokalizacji, wg minimalnych wskaźników:
 - usługi – 30 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowych,
 - handel hurtowy bez handlu detalicznego – 10 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowych,
 - zakłady przemysłowe, administracja – 30 stanowisk na 100 zatrudnionych.

Dla terenów P/S/U obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3, rozdz. 4, rozdz. 6, rozdz. 7 i rozdz. 8

ROZDZIAŁ 6Ustalenia dotyczące zasad obsługi inżynierskiej

§23

1. Zaopatrzenie w wodę.

- Ustala się, że obszar Planu docelowo winien być zaopatrzony w wodę z wodociągu miejskiego.
- Plan ustala docelowe zaopatrzenie w wodę 100% odbiorców na obszarze objętym Planem.
- Na obszarze Planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

2. Ścieki bytowo – gospodarcze.
 - Ustala się, że cały obszar Planu winien być objęty siecią kanalizacji sanitarnej zorganizowanej.
 - Ustala się, że ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane będą do oczyszczalni w Pruszkowie.
 - Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowo-gospodarcze winny być zbierane w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewnego przez odpowiednie przedsiębiorstwa na podstawie umów indywidualnych.
3. Ścieki technologiczne.
 - Przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej ścieki technologiczne należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych (metale ciężkie, cyjanki, fenole, duża ilość zawieszin, itp.) w granicach własnych lokalizacji.
4. Wody deszczowe.
 - Ustala się, że cały obszar Planu winien być objęty zorganizowanym, sprawnym systemem odprowadzania wód deszczowych.
 - Ustala się, że wody deszczowe odprowadzane będą do kolektorów kanalizacji deszczowej, ewentualnie do rowów melioracyjnych pod warunkiem przystosowania ich do przewidywanej wielkości odbioru i uzyskania zgody w miejscowym Inspektoracie Melioracji i Urzędzeń Wodnych.
 - Ustala się, że wody deszczowe z terenów usługowych, produkcyjnych oraz tras komunikacyjnych i parkingów przed odprowadzeniem do gruntu, do kanalizacji deszczowej, ewentualnie rowów melioracyjnych, winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości. Ewentualne zanieczyszczenia zbierane w osadnikach winny być wywożone i dezaktywizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń oczyszczających poza własnymi terenami lokalizacji, np. przy wprowadzeniu do rowów melioracyjnych, pod warunkiem stworzenia skoordynowanego systemu oczyszczania ścieków deszczowych dla obszaru Planu.
 - Ustala się, że odbiornikiem wód deszczowych będzie rzeka Utrata i ewentualnie rzeka Zimna Woda.
5. Zaopatrzenie w gaz.
 - Ustala się, że obszar Planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizacji sieci i urządzeń.
6. Ciepłownictwo.
 - Plan ustala, że źródłem energii cieplnej dla celów grzewczych winne być: źródła własne gazowe, energia elektryczna, olejowe opalane olejem niskosiarkowym oraz ekologicznie czyste odnawialne źródła energii. Plan dopuszcza uzyskiwanie ciepła ze źródeł zdalnych.
7. Elektroenergetyka.
 - Plan ustala potrzebę zaopatrzenia całości obszaru Planu w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia.
 - Plan postuluje realizację sieci w sposób kablowy.
 - Plan ustala, że realizacja ewentualnych stacji transformatorowych winna być wyznaczona w oparciu o projekty realizacyjne programu przewidywanego na obszarze Planu.

§24

Plan przewiduje prowadzenie infrastruktury inżynierskiej w dostosowaniu do projektowanego usytuowania jezdni w liniach rozgraniczających ulic oraz dopuszcza jej prowadzenie przez tereny funkcjonalne.

§25

Plan ustala, że drogi lokalne i dojazdowe do działek wydzielone w przyszłości z obszaru Planu przy ewentualnej reparcelacji terenów winny mieć szerokość umożliwiającą ułożenie docelowych urządzeń infrastruktury technicznej, jednak nie mniej niż 10m.

§26

Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi na terenach poszczególnych funkcji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego Planu.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia w zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej

§27

Zasady utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Brwinów regulują aktualnie obowiązujące przepisy gminne.

§28

Plan nakazuje selektywny zbiór odpadków i surowców wtórnych w pojemnikach-urządzeniach do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb, do zakładu przerobu i utylizacji no podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych.

§29

Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w wyżej wymienionym zakresie.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia ogólne komunikacyjne

§30

1. Plan ustala dla ulic obsługujących obszar Planu następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - a) Droga zbiorcza – wzdłuż wschodniej granicy opracowania, istniejąca ul. Przejazdowa w Pruszkowie oznaczona na rysunku Planu symbolem KZp o szerokości 25m.
 - b) Droga lokalna – projektowana droga KL o szerokości 25m.
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar Planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem ul. Przejazdowej w Pruszkowie.
3. Uściślenie przebiegu i szerokości ulic w liniach rozgraniczających wrysowanych na rysunku Planu linią przerywaną, powinno nastąpić w opracowaniach szczegółowych.
4. Plan ustala jako obowiązująca zasadę, lokalizację miejsc postojowych w granicach własnych lokalizacji.
5. Plan postuluje wprowadzenie zieleni przyulicznej.
6. Plan dopuszcza obsługę kolejową terenu poprzez zbocznicowanie terenów Planu od istniejącej bocznic kolejowej dzielnicy przemysłowo – składowej „Gaśin”. Oznaczoną na

rysunku Planu postulowaną zasadę zbocznicowania terenów Planu należy traktować jako nieobligatoryjną, wymagającą dalszych, szczegółowych opracowań.

ROZDZIAŁ 9

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§31

Plan ustala, że w wyniku jego wejścia w życie wzrośnie wartość gruntów. Plan ustala stawkę procentową służącą obliczaniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości terenu w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia końcowe

§32

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

§33

W granicach objętych Planem – Etap I traci moc Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów uchwalony Uchwałą Nr 29-II przez Radę Miejską w Brwinowie z dnia 24 listopada 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 26 poz.852 z dnia 12 grudnia 1994r.).

§34

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Brwinów.

§35

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§36

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Brwinowie

Sławomir Rakowiecki
Sławomir Rakowiecki