

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kaniach - działki nr ew. 16/3 i 16/7 w gminie Brwinów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmian.) oraz art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz.717) w związku z art.8 ust.1-3, art.10 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) a także w wykonaniu uchwały nr 346-III Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kaniach - działki nr ew. 16/3 i 16/7 w gminie Brwinów **Rada Miejska w Brwinowie** u c h w a l a, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru znajdującego się w miejscowości Kanie, a obejmującego obszar działek o nr ewidencyjnych 16/3 i 16/7.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala: przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (ściśle ustalone i zalecane), w tym linie rozgraniczające dróg publicznych, zasady obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej.
3. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała, stanowiąca ustalenia (tekst) planu oraz rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, obejmujący: granice obszaru objętego planem, symbole funkcji terenów odpowiadające przeznaczeniu zawartemu w ustaleniach planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy nieprzekraczalne, granice terenów objętych ochroną konserwatorską, fragmenty ewentualnych elewacji obiektów kubaturowych eksponowane w krajobrazie.

Przepisy ogólne

§ 2

1. **Ustalenia ogólne dotyczące pojęć i sformułowań używanych w niniejszej uchwale.**
Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu, stanowiących przepis gminny, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brwinowie, o ile z treści przepisu szczególnego lub ustalenia szczegółowego planu nie wynika inaczej
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz.139, z późniejszymi zmianami), o ile z treści przepisu szczególnego nie wynika inaczej;
 - 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 150
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, oznaczoną symbolami cyfrowymi i literowymi, wydzielony liniami rozgraniczającymi (ściśle ustalonymi, bądź postulowanymi od terenów sąsiednich);
 - 8) **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, przeznaczoną pod zabudowę lub zainwestowanie w wyniku realizacji ustaleń planu;
 - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów określają jednoznacznie przeznaczenie podstawowe);
 - 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie jest kolizyjne z ustaleniem podstawowym (ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawierają wskazania co do przeznaczenia dopuszczalnego),
 - 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki: niezabudowaną, nieutwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, trawiastą nawierzchnię urządzeń rekreacyjnych parkowych a także powierzchnie wodne. Sposób obliczania powierzchni biologicznie czynnej w bilansie zagospodarowania konkretnego terenu lub działki – wg przepisów szczególnych obowiązujących dla obszaru objętego planem, związanych z położeniem obszaru objętego planem w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - 12) **terenie nieuciążliwych: usług, terenów i obiektów związanych z produkcją lub działalnością produkcyjno-usługową** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przedsięwzięć, związanych z działalnością gospodarczą, których ewentualne oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi winno ograniczać się do terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Poza tym działalność ta nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w terenach położonych poza obszarem objętym planem oraz działalność ta nie może dotyczyć przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie stosownego raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne wymagane przepisami szczególnymi;
 - 13) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnej funkcji (przeznaczeniu ustalonym planem) ściśle ustalone oraz orientacyjne (zalecane do zachowania w planach zagospodarowania poszczególnych terenów z możliwością ich przesunięcia o nie więcej niż 5,0 m).
 - 14) **bezpośrednim dojeździe** – należy przez to rozumieć dojazd z drogi publicznej poprzez własną działkę;
 - 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej dróg (nieprzekraczalna linia zabudowy określona jest w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad kształtowania zabudowy);
 - 16) **zaleceniach** – należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu wskazanego do uwzględnienia przy projektowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 17) **drodze** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związanej z funkcją komunikacyjną zieleni publiczną;
 - 18) **dojazdach** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających;
 - 19) **obszarach i obiektach prawnie chronionych** – należy przez to rozumieć obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych (zwłaszcza dotyczących ochrony przyrody, dóbr kultury, ochrony środowiska itd.).
 - 20) **obudowie biologicznej ciek** – rozumie się roślinność leśną, zadrzewienia, zarośla i roślinność trawiastą zgodną z lokalnymi warunkami siedliskowymi, towarzyszącą

Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią przepisów szczególnych prawa materialnego, miejscowego lub kodeksu cywilnego, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla konkretnego przepisu w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

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

- 1) **Tereny komunikacji oznaczone symbolem "K"** - przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych dróg wewnętrznych oraz czasowych miejsc postojowych dla pojazdów kołowych (oznaczonych symbolem „KP”).
- 2) **Tereny usług** - oznaczone symbolem "U" - przeznaczone do realizacji nieuciążliwych obiektów użyteczności publicznej (w tym np. usługi handlu o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 1000 m², usługi wystawiennicze) wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji technicznej, składowej, socjalnej, biurowej, administracyjnej itp. wraz z wewnętrznymi dojazdami i dojazdami oraz czasowymi miejscami postojowymi dla pojazdów i zielenią towarzyszącą oraz izolacyjną a także lokalną infrastrukturą techniczną. W tym **tereny usług turystyki** oznaczone symbolem „UTt” – do zagospodarowania na cele **terenowych obiektów turystyki** (bez zabudowy), jednak z dopuszczeniem małej architektury ogrodowej lub parkowej.
- 3) **Tereny produkcyjno-usługowe** - oznaczone symbolem "PU" – przeznaczone na cele rozbudowy istniejącego w sąsiedztwie zakładu przemysłowego. Rozbudowa ta obejmować będzie nieuciążliwe obiekty produkcyjne oraz produkcyjno-usługowe wraz z niezbędnymi technologicznie obiektami infrastruktury technicznej, obiektami składowymi, socjalnymi i administracyjnymi, dojazdami i dojazdami pieszymi, zielenią izolacyjną. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji obiektów produkcyjno-usługowych z częścią usług handlu o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 1000 m².
- 4) **Tereny zieleni komponowanej** (oznaczone symbolem "ZP"- **zieleni parkowa**, „ZI” – **zieleni izolacyjna**) - przeznaczonej do użytkowania istniejących parków oraz realizacji zagospodarowania terenów zieleni z adaptacją istniejącego drzewostanu na cele, odpowiednio –zieleni parkowej lub zieleni izolacyjnej. W terenach tych możliwa jest realizacja dojazdów pieszych, ścieżek rowerowych, dojazdów awaryjnych i przeciwpożarowych, infrastruktury technicznej oraz parkingów, jak również obiektów małej architektury ogrodowej lub parkowej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

3. Ustalenia ogólne w zakresie zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji i transportu drogą wojewódzką nr 719.

W celu ograniczenia uciążliwego wpływu na tereny sąsiednie transportu drogą wojewódzką nr 719 ustala się zasadę zagospodarowania terenów położonych w orientacyjnym zasięgu oddziaływania tej drogi (tj. w odległości do 60m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 719) w sposób ograniczający szkodliwy wpływ uciążliwości na pobyt ludzi. Ustala się, dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania ww. terenów komunikacji nakaz zastosowania środków ochrony czynnej przed uciążliwościami, w szczególności - nasadzeń zieleni izolacyjnej, które zmniejszają uciążliwości transportu.

4. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1) Ustala się możliwość podziału terenów przeznaczonych pod inwestycje w terenach oznaczonych symbolem: PU oraz U,KP,ZI na działki budowlane przy zachowaniu poniższych zasad:

- powierzchnia minimalna działki budowlanej - 5000 m²,
- minimalna szerokości działki w linii rozgraniczającej dróg publicznych lub terenów komunikacji wewnętrznej - wynikająca z przepisów techniczno-budowlanych (przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych).
- Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla terenów przeznaczonych pod inwestycje

inaczej). Pozostała część działki winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną. Zaleca się zachowanie 70 procent powierzchni biologicznej w obrębie każdej działki.

- 2) W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalania zmiany planu ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów szczególnych.
- 3) Podział terenu na działki może nastąpić jedynie pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, zapewnienia dojazdu do działek oraz fragmentów terenu powstałych w wyniku podziału, jednak z wyłączeniem dojazdu i dostępu bezpośredniego do drogi wojewódzkiej nr 719.
Dojazd do działek winien być zapewniony poprzez układ dróg dojazdowych wewnętrznych z wykorzystaniem istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 719 do sąsiedniego zakładu przemysłowego i działki nr 16/4.
- 4) Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod tereny komunikacji może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości dróg i dojazdów wewnętrznych:
 - 6,0 m - dla dojazdów wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych,
 - 8,0 m - dla dróg dojazdowych,
 - 2,0 m - dla ścieżki rowerowej dwukierunkowej.
- 5) Ustala się zachowanie linii rozgraniczających dróg publicznych zgodnie ze stanem istniejącym.
- 6) Ustala się zakaz podziału na odrębne działki budowlane terenów zieleni komponowanej. Tereny te mogą być włączone do działek sąsiednich, przeznaczonych pod zabudowę, wchodząc w skład powierzchni biologicznie czynnej.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
 - urządzenia zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowany wodociąg komunalny miasta Pruszków docelowo spięty z projektowanym wodociągiem komunalnym w miejscowości Kanie;
 - urządzenia kanalizacji sanitarnej i technologicznej z odprowadzeniem do oczyszczalni komunalnej w obrębie miasta Pruszków, przy zachowaniu zasady realizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej – jako szczelnych;
 - urządzenia odprowadzenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych – do sieci kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem po odseparowaniu zanieczyszczeń do rowów lub cieków Zimna Woda (z uwzględnieniem ewentualnego retencjonowania oczyszczonych wód opadowych w obszarze objętym planem oraz z zachowaniem wymogu nie narażania terenów sąsiednich na okresowe podtapianie) lub kanalizacji deszczowej z chwilą jej rozbudowy. W terenach nieutwardzonych dopuszcza się utylizację ścieków deszczowych z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu;
 - gospodarkę odpadami – poprzez gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach lub kontenerach, pozwalających na selekcję odpadów i odzysk surowców wtórnych - z okresowym wywozem na najbliższe wysypisko odpadów stałych lub do najbliższego zakładu unieszkodliwiania odpadów stałych;
 - zapatrzenie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców z wykorzystaniem istniejących i dopuszczonych planem stacji transformatorowych;
 - docelowo – w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
- 2) Ustala się obowiązek, przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów - prowadzenia inwestycji w sposób skoordynowany z inwestycjami komunalnymi w zakresie zaopatrzenia w sieci i obiekty infrastruktury technicznej całego obszaru objętego planem.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się realizację w miarę potrzeb budowę sieci gazowej średniego ciśnienia z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń (zgodnie z przepisami szczególnymi regulującymi zagadnienia realizacji i eksploatacji sieci gazowych oraz dostaw gazu). W szczególności – przy zachowaniu zasady, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągiem winna

w Brwinowie

wynosić minimum 0,5 m, zaś w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony terenu komunikacji.

- 4) W zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - zachowanie stref ochronnych od obiektów energetycznych zgodnych z przepisami szczególnymi,
 - wykorzystanie dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną obszaru objętego planem - istniejących sieci niskiego i średniego napięcia oraz istniejących obiektów stacji trafo znajdujących się w terenach sąsiednich oraz sukcesywną, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci niskiego napięcia a także, w miarę potrzeb, lokalizację nowych stacji trafo (wnętrzowych lub słupowych zależnie od poboru mocy) w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach zieleni, jak również modernizację i rozbudowę obiektów istniejących dla realizacji funkcji ustalonej niniejszym planem;
 - przy ustalaniu zapotrzebowania na moc należy uwzględniać minimalną wskaźnikową moc zainstalowaną dla obiektów i terenów: usług, produkcyjnych, produkcyjno-usługowych składowych, i komunikacji – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży i technologii,
 - ustala się zasadę zachowania przy realizacji urządzeń stacji trafo przepisów szczególnych oraz zagwarantowania dla potrzeb stacji trafo terenu o minimalnych wymiarach 2,0 x 3,0 m z dostępem od drogi publicznej lub drogi albo dojazdu wewnętrznego (bez konieczności zmiany niniejszego planu).
- 5) W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci.
- 6) W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się zachowanie zasad określonych w stosownych przepisach szczególnych i gminnych dotyczących utrzymania porządku i czystości w gminie. Ustala się nakaz selektywnej zbiórki odpadów (umożliwiającej odzysk surowców wtórnych) w pojemnikach na poszczególnych działkach lub w kontenerach zlokalizowanych w terenach ogólnodostępnych z okresowym wywozem specjalistycznym taborem na wysypisko odpadów lub zakładu przerobu i utylizacji odpadów na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych. W zakresie gospodarki ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi – wg przepisów szczególnych.
- 7) Ustala się zasadę realizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych niniejszym planem z zaleceniem grupowania ich w pasach terenów komunikacji kołowej lub pieszo-jezdnej. Ustala się realizację sieci i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje, przy zachowaniu przepisów szczególnych, zwłaszcza w zakresie odległości od zabudowy oraz obiektów na stały pobyt ludzi.
- 8) Ustala się wymóg realizacji inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, po usunięciu kolizji (w tym ewentualnej przebudowy istniejących urządzeń) na koszt inwestora i pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej oraz w sposób zgodny z ewentualnymi warunkami przebudowy sformułowanymi przez właściciela sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 9) Przy realizacji wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych ustala się wymóg, by przed realizacją nowych inwestycji przebudować istniejące urządzenia melioracyjne (z zachowaniem ich drożności i sprawności funkcjonowania oraz innych ustaleń niniejszego planu), pod nadzorem właściwego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, przy zachowaniu wymogu dostępu do urządzeń melioracyjnych zapewniającego ich bieżącą konserwację. Wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych, odprowadzenia ścieków deszczowych oraz budowy i przebudowy istniejących budowli komunikacyjnych.
- 10) Ustala się, iż zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki nieruchomościami, że realizacja komunalnych sieci i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej stanowi inwestycję celu publicznego. Dopuszcza się partycypację podmiotów gospodarczych oraz

- 11) Zaleca się realizację dróg wewnętrznych z zachowaniem osi zaznaczonych na rysunku planu. Dopuszcza się realizację ulic dojazdowych wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi w terenach przeznaczonych pod inwestycje w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Dojazd z tych ulic do drogi wojewódzkiej nr 719 - za pośrednictwem istniejących wjazdów uzgodnionych z zarządcą drogi.
- 12) Ustala się zasadę lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w poszczególnych terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach oznaczonych symbolem KP, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług w terenach usług oraz w terenach produkcyjno-usługowych a także 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.
- 6. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady kształtowania zabudowy.**
- 1) Ustala się zasadę wyprzedzającej lub jednocześniej sukcesywnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy powiązaniu tych sieci z systemami komunalnymi gminnymi, międzygminnymi lub zakładowymi, zapewniającymi kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych.
 - 2) Ustala się wymóg, z uwagi na występujące warunki gruntowo-wodne, stosowania jedynie płytkiego podpiwniczenia budynków i płytkiego położenia urządzeń i sieci infrastrukturalnych. Dla każdego obiektu kubaturowego oraz podziemnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych ustala się nakaz wykonania ekspertyzy geotechnicznej określającej warunki posadowienia i ewentualnego podpiwniczenia obiektów.
 - 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych.
 - 4) Ustala się dla całego obszaru objętego niniejszym planem, jako a położonego w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wymóg zachowania przepisów szczególnych dotyczących ochrony krajobrazu, w tym zasadę zachowania funkcji przyrodniczo-krajobrazowej obszaru chronionego, poprzez:
 - zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej, z wyjątkiem obiektów regulacji wód dla celów bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz przeciwpowodziowych;
 - zakaz zanieczyszczenia wód oraz pasa przybrzeżnego oraz zmiany warunków wodnych w sposób mogący pogorszyć warunki siedliskowe istniejących trwałych użytków zielonych i siedlisk łągowych;
 - zakaz niszczenia roślinności nadwodnej;
 - lokalizowania ewentualnych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od szczytu skarpy istniejącego cieku Zimna Woda;
 - zakaz lokalizowania zabudowy oraz utwardzonych dojazdów w odległości mniejszej niż 20,0 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Zimna Woda;
 - zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej skarpy rowów melioracyjnych;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska, dla których opracowanie stosownego raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjnie wymagane przepisami szczególnymi;
 - nakaz ochrony istniejących drzew pomnikowych (na granicy z działką nr 16/4) przed zniszczeniem, w tym zachowanie zasady wykonywania wszelkich inwestycji i robót w promieniu 15,0 m od tych drzew – pod nadzorem i na szczegółowych warunkach Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
 - zasadę kompensacji jakiegokolwiek wycinki drzew - nasadzeniami gatunkami drzew zgodnymi z potencjalnym zbiorowiskiem leśnym na tym terenie, w sposób wynikający z kompleksowej dokumentacji rewaloryzacji reliktywów założenia parkowego w obrębie obszaru objętego planem;
 - nakaz zachowania walorów krajobrazowych terenu poprzez zachowanie ekspozycji w krajobrazie istniejącego zespołu parkowo-wilowego tzw. Wilii w Helenówku (znajdującego się na działce nr 16/4), nakaz ochrony przed zniszczeniem i rewa-

w Brwinowie zespołu zieleni parkowej i założeń wodnych z zachowaniem powiązań przestrzennych z parkiem objętych ochroną konserwatorską, a znajdującym się w obrębie sąsiedniej działki nr 16/4. Dokumentacja ta winna uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

- 5) W terenach przeznaczonych pod inwestycje ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek w wysokości – jak w § 2 ust. 4. pkt.1, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej. Dla terenów oznaczonych symbolem ZI oraz ZP ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości minimalnej – 80 %, dla terenów oznaczonych symbolem KP- 20 %.
- 6) Ustala się zachowanie gabarytów nowo realizowanej zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, na rzędną 10,0 m ponad poziom terenu z możliwością realizacji dachów płaskich.
- 7) Ustala się nakaz ochrony istniejących zadrzewień wzdłuż lokalnych cieków i rowów poprzez ich adaptację w obrębie powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych działkach i zieleni izolacyjnej.

Przepisy szczegółowe

§ 3

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

1) Dla terenu oznaczonego symbolem 1 ZP ustala się:

a) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni komponowanej, parkowej. Relikty dawnego założenia parkowego – do rewaloryzacji pod nadzorem konserwatorskim.

b) **Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania:**

- dojazd – wewnętrznym układem komunikacyjnym w obrębie obszaru objętego planem. Zakaz zjazdu bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 719.
- zachowanie linii brzegowej cieku Zimna Woda wraz z jego biologiczną obudową.
- zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi oraz innymi obiektami powodującymi degradację zieleni wysokiej.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1 ZP : Tereny położone w części południowej - w strefie ekspozycji w krajobrazie zabytkowego zespołu willowo - parkowego w Helenówku oraz w zasięgu uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 719. W części północnej teren 1 ZP stanowi fragment obudowy biologicznej cieku wodnego. Teren częściowo zmeliorowany, znajdujący się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1 ZP **dopuszcza się** realizację obiektów małej architektury parkowej, obiektów hydrotechnicznych, retencji wodnej i melioracji oraz sieci infrastruktury technicznej nie kolidujących z istniejącym drzewostanem oraz – w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu. w szczególności w sposób nie naruszający wymogów ochrony przeciwpowodziowej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni komponowanej i terenów otwartych, jak również zasad realizacji infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

2) Dla terenu oznaczonego symbolem 2 ZI ustala się:

a) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni komponowanej, izolacyjnej. Relikty dawnego założenia parkowego – do rewaloryzacji pod nadzorem konserwatorskim.

b) **Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania:**

- dojazd - wewnętrznym układem komunikacyjnym w obrębie obszaru objętego planem. Zakaz zjazdu bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 719.
- zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi oraz innymi obiektami powodującymi degradację zieleni wysokiej.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2 ZI: Tereny położone w części południowej - w strefie ekspozycji w krajobrazie zabytkowego zespołu willowo- parkowego w Helenówku oraz w zasięgu uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 719. Teren znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Dla terenu oznaczonego symbolem 2 ZI **dopuszcza się** realizację obiektów małej architektury parkowej, sieci infrastruktury technicznej nie kolidujących z istniejącym drzewostanem, w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni komponowanej i terenów otwartych, jak również zasad realizacji infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

3) Dla terenu oznaczonego symbolem 3 U,KP,ZI **ustala się:**

a) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nieuciążliwych, czasowych miejsc postojowych wraz z zielenią komponowaną- izolacyjną.

b) **Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania:**

- dojazd - wewnętrznym układem komunikacyjnym w obrębie obszaru objętego planem, z wykorzystaniem dojazdów do działki nr 16/4 (poprzez ich rozbudowę). Zakaz zjazdu bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 719;
- nakaz kształtowania obiektów z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie zabytkowego zespołu willowo-parkowego w Helenówku;
- adaptacja istniejącego drzewostanu na potrzeby zieleni izolacyjnej;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki – 50 %. Minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 5000 m².
- nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3 U,KP,ZI. Tereny położone w części południowej - w strefie ekspozycji w krajobrazie zabytkowego zespołu willowo- parkowego w Helenówku oraz w zasięgu uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 719. Teren znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu..

Dla terenu oznaczonego symbolem 3 U,KP,ZI **dopuszcza się** realizację obiektów małej architektury parkowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług i czasowych miejsc postojowych, jak również zasad realizacji infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

4) Dla terenu oznaczonego symbolem 4 ZP, UTt **ustala się:**

a) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni komponowanej – parkowej oraz nieuciążliwych terenowych usług turystyki i rekreacji.

b) **Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania:**

- dojazd - wewnętrznym układem komunikacyjnym w obrębie obszaru objętego planem, z wykorzystaniem dojazdów do działki nr 16/4 (poprzez jego rozbudowę);
- zachowanie i adaptacja istniejącego drzewostanu oraz założeń wodnych na potrzeby zieleni parkowej i terenowych obiektów turystyki na podstawie kompleksowej dokumentacji rewaloryzacji reliktywów dawnego założenia parkowego z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie zabytkowego zespołu willowo-parkowego w Helenówku;;
- zakaz zabudowy, zakaz realizacji boisk sportowych i podziału na samodzielne działki budowlane;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70 %.

Dla terenu oznaczonego symbolem 4 ZP, UTt **dopuszcza się** realizację obiektów małej architektury parkowej sieci infrastruktury technicznej, w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 ZP, UTt. Tereny położone w strefie ekspozycji w krajobrazie zabytkowego zespołu willowo-parkowego w Helenówku. Teren znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w strefie ochronnej pomników przyrody.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów usług i zieleni komponowanej, jak również zasad realizacji infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

5) Dla terenu oznaczonego symbolem 5 ZP, ZI **ustala się:**

a) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni komponowanej, parkowej oraz izolacyjnej. Relikty dawnego założenia parkowego – do rewaloryzacji pod nadzorem konserwatorskim.

b) **Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania:**

- dojazd - wewnętrznym układem komunikacyjnym w obrębie obszaru objętego planem, z wykorzystaniem dojazdów istniejących na działce sąsiedniej nr 16/8 i 17/1;
- zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi
- zakaz realizacji inwestycji powodującymi degradację zieleni wysokiej.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5 ZP, ZI. Teren częściowo zmeliorowany, znajdujący się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Dla terenu oznaczonego symbolem 5 ZP, ZI **dopuszcza się** realizację obiektów małej architektury parkowej, sieci infrastruktury technicznej nie kolidujących z istniejącym drzewostanem, w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni komponowanej i terenów otwartych, jak również zasad realizacji infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

6) Dla terenu oznaczonego symbolem 6 PU **ustala się:**

a) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny produkcyjno-usługowe nieuciążliwe stanowiące rozbudowę istniejącego w sąsiedztwie zakładu przemysłowego (znajdującego się w terenie obejmującym działki o nr ewidencyjnych 16/8, 17/1 i 17/2 - obręb Kanie).

b) **Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania:**

- dojazd - wewnętrznym układem komunikacyjnym w obrębie obszaru objętego planem, z wykorzystaniem dojazdów od strony istniejących terenów produkcyjnych, znajdujących się na działce nr 16/8 i 17/1 (poprzez ich rozbudowę) oraz poprzez działkę nr 16/7;
- nakaz kształtowania obiektów z uwzględnieniem ich ekspozycji w krajobrazie;
- adaptacja istniejącego drzewostanu na potrzeby zieleni izolacyjnej;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6 PU. Teren znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Dla terenu oznaczonego symbolem 6PU **dopuszcza się** realizację obiektów nieuciążliwych usług, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów produkcyjno-usługowych, jak również zasad realizacji infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

- 167
- 7) Dla terenu oznaczonego symbolem 7 **KP ustala się:**
- a) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny komunikacji kołowej- czasowe miejsca postojowe wraz z zielenią komponowaną- izolacyjną.
 - b) **Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania:**
 - dojazd - wewnętrznym układem komunikacyjnym w obrębie obszaru objętego planem, z wykorzystaniem dojazdów do działki nr 16/8 (poprzez jego rozbudowę).
 - zakaz zabudowy i podziału na samodzielne działki budowlane;
 - adaptacja istniejącego drzewostanu na potrzeby zieleni izolacyjnej.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7 KP. Teren znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.. Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów czasowych miejsc postojowych, jak również zasad realizacji infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

- 8) Dla terenu oznaczonego symbolem 8 **ZI ustala się:**
- a) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zieleni komponowanej – izolacyjnej.
 - b) **Szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania:**
 - dojazd - wewnętrznym układem komunikacyjnym w obrębie obszaru objętego planem.
 - zachowanie linii brzegowej cieką Zimna Woda wraz z jego biologiczną obudową oraz adaptację istniejącej zieleni na cele zespołu zieleni izolacyjnej.
 - zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi oraz innymi obiektami powodującymi degradację zieleni wysokiej.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8 ZI : Tereny stanowiący fragment obudowy biologicznej cieką wodnego Zimna Woda, znajdującego się w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. Teren znajdujący się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Dla terenu oznaczonego symbolem 8 **ZI dopuszcza się** realizację obiektów małej architektury parkowej, obiektów hydrotechnicznych, retencji wodnej i melioracji oraz sieci infrastruktury technicznej, w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu. w szczególności w sposób nie naruszający wymogów ochrony przeciwpowodziowej.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów zieleni komponowanej i terenów otwartych, jak również zasad realizacji infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

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

2. Ustalenia dotyczące wykonywania prawa własności:

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

Przepisy końcowe

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Brwinowie

Stawomir Rakowiecki

RADCA PRAWNY

Jolanta Taraszyk