

**Uchwała nr LI/530/2006**  
**z dnia 3 lutego 2006r.**  
**Rady Miejskiej w Brwinowie**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brwinów obejmującej miejscowość Owczarnia część I**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, z póź. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z póź. zm.) oraz w wykonaniu § 1 ust. 1 pkt 8 uchwały nr 379-III z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, zmieniającego obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 29 – II z dnia 28 listopada 1994r., na tym obszarze oraz - uchwały nr 141-IV z 24 października 2003 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie zmiany uchwały nr 379 - III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 czerwca 2002r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, zmieniającego obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 29 – II z dnia 28 listopada 1994r, na tym obszarze, z późniejszą zmianą tj. uchwałą nr XLIV/472/2005 z 29 września 2005 r, Rada Miejska w Brwinowie uchwała co następuje:*

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów obejmującego miejscowość Owczarnia część I - nazywany dalej planem.

2. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, zasad i sposobów ich zagospodarowania, w tym zabudowy.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku planu w skali 1:2000 oraz na arkuszach „A” i „B” rysunku planu w skali 1:1000.

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

- 1) Rysunek planu (w skali 1:2000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Arkusze A i B rysunku planu obejmujące fragmenty obrębu jednostki administracyjnej Owczarnia (w skali 1:1000) będące załącznikami – odpowiednio – nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 3) Stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 4) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 5.1 – 5. .... do niniejszej uchwały;
- 5) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 2 Przepisy ogólne dotyczące stosowanych w planie pojęć.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 4
- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brwinowie, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej,
  - 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustawowe dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego gmin, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej,
  - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu lub jego arkusze „A” i „B”,
  - 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty rysunkiem planu lub jego arkuszami „A” i „B”,
  - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i litero-wym lub symbolem cyfrowym i wieloliterowym,
  - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu lub uzupełnia je oraz – nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym (w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego) z punktu widzenia ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i przyrody,
  - 9) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach między sobą oraz tereny wielofunkcyjne od terenów pozostałych. Linie te zostały określone jako ściśle ustalone planem,
  - 10) **wskazaniach** należy przez to rozumieć ustalenia planu dotyczące zasad realizacji zagospodarowania lub zabudowy, wynikające z istniejących uwarunkowań, mające charakter warunkowego dopuszczenia,
  - 11) **dostępność komunikacyjna** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi (ulicy) publicznej lub też dostęp do drogi publicznej poprzez drogę (ulicę) wewnętrzną lub dojazd (tj. wydzieloną z terenu działką, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję drogi wewnętrznej (niepublicznej) dla pozostałych działek do niej przylegających; w sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji ww. dróg i dojazdów dopuszcza się ustanowienie służebności dojścia i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie odrębnych przepisów,
  - 12) **układzie komunikacyjnym dróg wewnętrznych** – należy przez to rozumieć ustalone lub wskazane planem drogi wewnętrzne (w tym drogi o charakterze ciągów pieszo-jezdnych) oraz dojazdy do poszczególnych nieruchomości tworzące ciągły system kołowych i pieszych powiązań komunikacyjnych zapewniający dostępność komunikacyjną poszczególnych terenów i nieruchomości do dróg publicznych,
  - 13) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącymi obiektami budowlanymi, w tym zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów Prawa Budowlanego,
  - 14) **objektach** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu i zabudowę stanowiącą obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych oraz elementy ukształtowania terenu (np: makroniwelacje, rowy, stawy, drzewa i trwałe nasadzenia) określone jako naniesienia na aktualnych zasadniczych mapach geodezyjnych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,

- 15) **realizacji** – należy przez to rozumieć czynności i roboty w toku procesu inwestycyjnego związanego z przekształcaniem użytkowania istniejących obiektów oraz zagospodarowaniem terenu, w tym – lokalizację nowych elementów zagospodarowania terenu – np. zabudowy (jeśli na danym terenie jest ona ustalona lub dopuszczona), sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ukształtowanie powierzchni terenu, itp. a także zmianę sposobu użytkowania obiektów i terenu, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz rozbudowę - w celu adaptacji do przeznaczenia ustalonego jako podstawowe lub dopuszczone planem,
- 16) **adaptacji** – należy przez to rozumieć czynności zmierzające do przystosowania istniejących obiektów budowlanych oraz terenów do przeznaczenia ustalonego jako podstawowe lub dopuszczone planem, w szczególności: zmianę sposobu zagospodarowania terenu oraz użytkowania obiektu, remont lub przebudowę obiektu (np. zmianę konstrukcji dachu) oraz wykonanie innych robót budowlanych w celach określonych wyżej. Nie jest adaptacją – rozbudowa obiektu poza rzut budynku liczony wraz z istniejącym tarasem, gankiem lub portykiem zobrazowanym na aktualnych mapach zasadniczych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 17) **obudowie biologicznej wód** – należy przez to rozumieć roślinność leśną (łęgowa i olszowa), zadrzewienia, zarośla i roślinność trawiastą zgodną z lokalnymi warunkami siedliskowymi, towarzyszącą ciekom i zbiornikom wodnym,
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w stosownym Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym obszaru chronionego krajobrazu (na dzień przystąpienia do planu jest to Rozporządzenie nr 117 z 03.2000 r. – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911 z 2000 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), zaś w przypadku zmiany ww. rozporządzenia w tym zakresie – zgodnie ze stosownymi zmienionymi przepisami rozporządzenia, w przypadku uchylecia lub wygaśnięcia tych przepisów – zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi,
- 19) **nieuciążliwych** przedsięwzięciach (w szczególności – terenach, obiektach usługowych lub usługowo-produkcyjnych) – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Poza tym obiekty te i zagospodarowanie terenów nie może wywoływać ponad normatywnego wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny,
- 20) **rozwiązaniach lokalnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania techniczno-technologiczne w zakresie infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, które obsługują poszczególne działki lub tereny przeznaczone na cele inwestycyjne;
- 21) **nowej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną na terenach, które dotychczas nie były dotychczas zabudowane lub nie stanowią terenów oznaczonych symbolem *B* w ewidencji gruntów; nie jest nową zabudową inwestycja polegająca na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub odbudowie istniejącej, legalnie wzniesionej zabudowy (w tym obiektów historycznych lub zabytkowych), co dotyczy także zabudowy będącej w realizacji – tj. posiadającej prawomocne (na dzień uchwalenia planu) decyzje dotyczące jej realizacji (tj. stosowne pozwolenia na budowę lub zgłoszenie robót).

2. **Pozostałe pojęcia użyte w planie** należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

## USTALENIA PLANU

### Rozdział II

#### Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1. Przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia zawarte na rysunku planu i jego arkuszach „A” i „B”.

2. Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz formy architektonicznej obiektów, linie zabudowy a także wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze;
- 3) zasad i warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie z uwagi na ich wartość historyczną;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 6) zasad i warunków podziału nieruchomości.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu i jego arkuszach „A” i „B” stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem (granice opracowania);
- 2) obszary zobrazowane na poszczególnych arkuszach rysunku planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ustalone planem;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) linie obowiązujące (tylko na arkuszach A i B rysunku planu);
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej (związane z ochroną stanowisk archeologicznych);
- 7) symbole cyfrowe i literowe terenów o różnym przeznaczeniu ustalonym planem oraz terenów wielofunkcyjnych.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu i jego arkuszach mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustalenia ogólne dotyczące podstawowego przeznaczenia (funkcji) poszczególnych terenów objętych planem.

1. **Tereny rolne** (oznaczone symbolem „R”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności – tereny upraw polowych i plantacji, drogi dojazdowe wewnętrzne do gruntów rolnych i terenów sąsiednich, tereny pod istniejącymi budynkami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych zgodnie z definicją gospodarstwa rolnego zawartą w przepisach odrębnych (chyba że w ustaleniach szczegółowych zawarto zakaz nowej zabudowy budynkami), tereny pod sieciami i dopuszczonymi planem urządzeniami infrastruktury technicznej, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych oraz stawów, obszary zrekultywowane dla potrzeb upraw polowych. Tereny rolne przeznaczone na cele zalesień oznaczone zostały symbolem – „R/ZL”.

2. **Tereny trwałych użytków zielonych** (oznaczone symbolem "RZ") – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk i pastwisk wraz z dojazdami, dojściami pieszymi i drogami wewnętrznymi, w tym drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy do terenów sąsiednich. Tereny te objęte są zakazem nowej zabudowy budynkami. Tereny te tworzą system ekologiczny gminy, spełniają rolę lokalnych korytarzy ekologicznych (w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody). Dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarki wodnej (np. melioracji, stawów, obiektów małej retencji wodnej) realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zachowaniem wymogów ochrony przyrody.

3. **Tereny leśne** (oznaczone symbolem "ZL") – przeznaczone do użytkowania leśnego. Są to tereny istniejących lasów zgodnie z ich definicją określoną w przepisach odrębnych. Tereny zadrzewień - planowane do przekształcenia na leśną zieleni urządzoną (z zachowaniem zasad gospodarki leśnej) – tj. parki leśne zostały oznaczone symbolem „ZLP”.

4. **Tereny komunikacji kołowej i pieszej** (oznaczone symbolem "K") – przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji nowych dróg publicznych i wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających tych dróg wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami inżynierskimi, związanymi z drogą oraz infrastrukturą techniczną. Tereny dróg publicznych zostały oznaczone symbolem „KD”, tereny dróg wewnętrznych oznaczone zostały symbolem „KDW”, tereny komunikacji z przewagą komunikacji pieszej stanowiące przestrzeń publiczną – „KX”.

5. **Tereny transportu kolejowego** (oznaczone symbolem "TK") - przeznaczone do użytkowania dla potrzeb transportu kolejowego, w tym obiekty i urządzenia szlaku kolejowego, obsługi technicznej i obsługi podróżnych wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami wewnętrznymi, w tym drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy do terenów sąsiednich a także - przekroczenia szlaków kolejowych drogami. Istniejąca kolej WKD.

6. **Tereny wód powierzchniowych** (oznaczone symbolem "WS") – wód otwartych przeznaczone do użytkowania zgodnie z zasadami gospodarki wodnej, tj. naturalnych i sztucznych cieków, rowów i stawów oraz tereny realizacji obiektów gospodarki wodnej, w tym – małej retencji wodnej wraz z ich biologiczną obudową.

7. **Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody** (oznaczone symbolem "ZN") tereny otwarte przeznaczone do ekstensywnego użytkowania rolniczego (w szczególności w postaci trwałych użytków zielonych) lub leśnego, wchodzące w skład systemu ekologicznego gminy i regionu. Są to przede wszystkim korytarze ekologiczne (w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody) położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i tereny z nimi powiązane. W terenach tych dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, w tym dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do terenów sąsiednich, dojść pieszych oraz ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych.

8. **Tereny zieleni urządzonej (parkowej) oznaczone symbolem "ZP"** – przeznaczone do użytkowania istniejących obszarów zieleni urządzonej oraz realizacji zagospodarowania nowych terenów zieleni z możliwością realizacji dojść pieszych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych oraz dojazdów i dróg wewnętrznych, w tym dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do terenów sąsiednich, miejsc postoju turystów, jak również obiektów małej architektury oraz obiektów usług turystycznych i sportu (bez nowej zabudowy budynkami) oraz sieci, urządzeń infrastruktury technicznej i melioracji w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, o ile inne ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów nie stanowią inaczej.

9. **Tereny ogrodów działkowych** (oznaczone symbolem „ZD”) – przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji nowych ogrodów działkowych z możliwością realizacji dojść pieszych, dojazdów kołowych, dróg wewnętrznych (w tym dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do terenów sąsiednich), parkingów, obiektów małej architektury, obiektów obsługi technicznej i socjalnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza

się przekształcenie ogrodów działkowych w całości na cele parkowe lub na cele obiektów turystyki i rekreacji w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu.

10. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług nieuciążliwych oznaczone symbolem "MNU"** – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowymi, lub gospodarczo-garażowymi, dojazdami i drogami wewnętrznymi, w tym drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy do terenów sąsiednich, dojściami pieszymi jak również zielenią przydomową i izolacyjną wraz z obiektami infrastruktury technicznej i usługami (jak np. usługi handlu, gastronomii, rzemiosła). Pomieszczenia lub obiekty usług winny być związane z mieszkalnictwem lub turystyką – np. usługi handlu, usługi społeczne, gastronomia, przy zachowaniu zasad realizacji obiektów i terenów usług zawartych w § 6.

11. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem "MN"** – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowymi, dojazdami i drogami wewnętrznymi, w tym drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy do terenów sąsiednich, dojściami pieszymi jak również zielenią przydomową oraz obiektami infrastruktury technicznej i usługami nieuciążliwymi (dopuszczonymi przez przepisy odrębne) a związanymi z mieszkalnictwem lub turystyką.

12. **Tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oznaczone symbolem "MNR"** – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie jako wolnostojącej na dużych działkach (o normatywie powierzchniowym – jak w § 11 niniejszej uchwały) wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowymi i gospodarczo-garażowymi, dojazdami i drogami wewnętrznymi, w tym drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy do terenów sąsiednich oraz dojściami pieszymi jak również zielenią przydomową oraz sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

13. **Tereny usług oznaczone symbolem "U"** – przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów użyteczności publicznej i usług z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz realizacji nowych nieuciążliwych usług niematerialnych tj. niezwiązanych bezpośrednio z wytwarzaniem, obrotem i dystrybucją dóbr materialnych – (są to w szczególności usługi: oświaty, wychowania, opieki społecznej, kultury, ochrony zdrowia, obsługi turystyki, sportu administracji, zarządzania itp) oraz nieuciążliwych usług materialnych związanych z wytwarzaniem, obrotem i dystrybucją dóbr materialnych (np. usługi handlu, gastronomii itp.), jednak z wyłączeniem obiektów produkcyjnych, wraz z dopuszczeniem niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń i obiektów o funkcji socjalnej (w tym mieszkania lub domu mieszkalnego jednorodzinne dla właściciela lub zarządcy usług), gospodarczej i technicznej, wewnętrznych dróg i dojazdów, w tym dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do terenów sąsiednich, parkingów, dojść pieszych oraz zieleni towarzyszącej i infrastruktury technicznej. Poszczególne, różnicowane programowo, rodzaje usług zostały określone w planie w sposób następujący: **UT** – usługi turystyki, **US** – usługi sportu i rekreacji, **Um** – usługi nieuciążliwe z towarzyszącą zabudową mieszkaniową.

14. Ustala się dla terenów wielofunkcyjnych (oznaczonych na rysunku planu lub jego arkuszach oprócz symbolu cyfrowego dwoma lub większą ilością symboli literowych oddzielonych przecinkami) równoważność poszczególnych funkcji (przeznaczenia) z zachowaniem zasady, iż ewentualna realizacja obiektów i zagospodarowania terenów służących jednej z funkcji nie może uniemożliwić zagospodarowania terenu na cele innych ustalonych lub dopuszczonych planem funkcji, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

**§6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy a także wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej.**

1. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, intensywnej zabudowy jednorodzinnej (np. szeregowej) oraz nowej zabudowy produkcyjnej i składowej.

2. Dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ustalających tę zabudowę jako towarzyszącą (oznaczonych symbolami MN, MNu, MNr, Um) realizacja zabudowy winna następować z zachowaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki nie mniejszej niż 70 % (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają wyższego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej) ze wskazaniem nasadzeń gatunkami rodzimymi oraz z zastrzeżeniem § 6 ust. 8 i 9.

3. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – ustalających tę zabudowę jako towarzyszącą lub dopuszczających tę zabudowę ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. W terenach tych dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego (2-stanowiskowego) albo garażowego (2-stanowiskowego) na jednej działce.

4. W terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami: MN, MNr i MNu ustala się na 20 % maksymalny udział powierzchni pod zabudowę w obrębie każdej działki, o ile inne ustalenia nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 8 i 9.

5. W przypadku realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego (pensjonaty) w terenach MNu ustala się nie więcej niż 15 miejsc noclegowych w jednym obiekcie (na jednej działce) i udział powierzchni biologicznie czynnej 80 % powierzchni działki z zastrzeżeniem § 6 ust. 8 i 9.

6. W terenach oznaczonych symbolem ZN, ZLP, RZ, ZD i RZ, poza terenami układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej niż 90 %.

7. W terenach oznaczonych symbolami: ZL, R/ZL ustala się część działki pod utwardzone dojazdy i dojścia piesze zgodnie z planem urządzenia lasu, a do czasu sporządzenia tego planu – nie więcej niż 5 % powierzchni każdej działki.

8. W terenach oznaczonych symbolami: MNu, MN, MNr i Um na działkach zawierających w swoim areale grunty leśne (tj. stanowiące użytki Ls wg aktualnej ewidencji gruntów) ustala się, że wyłączenie z produkcji leśnej nie może przekroczyć powierzchni 300 m<sup>2</sup> na jednej działce, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w tym pozostawienia istniejącego drzewostanu i prowadzenia gospodarki leśnej na pozostałej, niezabudowanej powierzchni działki.

9. Na działkach położonych w terenach posiadających w swoim areale różne rodzaje użytków, w tym grunty leśne (wg aktualnej ewidencji gruntów) ustala się obowiązek lokalizacji budynków na powierzchni nieleśnej z zachowaniem innych ustaleń planu.

10. Dla działek zawierających w swoim areale tereny różnych użytków, w tym tereny lasów – ustala się zachowanie istniejących gruntów leśnych (tj. stanowiące użytki Ls wg aktualnej ewidencji gruntów) w użytkowaniu leśnym i prowadzenie w ich obrębie gospodarki leśnej.

11. Dla działek zawierających w swoim areale tereny przeznaczone pod inwestycje i tereny zieleni chronionej przed zainwestowaniem, zieleni urządzonej lub tereny rolne, trwałych użytków zielonych, wód, parków leśnych ustala się zachowanie w obrębie całości każdej tak powstałej nieruchomości 80 % powierzchni jako biologicznie czynnej, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

12. W terenach, w których oznaczeniu występują symbole R,RZ lub RZ dopuszcza się zachowanie, w tym remont i przebudowę, odbudowę lub nadbudowę oraz rozbudowę istniejącej (na dzień uchwalenia planu) zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym, jak również zachowanie wydanych prawomocnych decyzji dotyczących realizacji zabudowy (tj. stosownych pozwoleń na budowę lub zgłoszenia robót) związanych z zabudową zagrodową, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

13. Ustala się nakaz dla nowych budynków mieszkalnych realizowanych w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu oraz obiektów związanych z gospodarstwem rolnym w terenach R - realizacji zabudowy w wysokości 2 kondygnacji nadziemnej (parter + poddasze użytkowe) tj. rzędnej głównej kalenicy dachu nie przekraczającej wysokości 9,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów (np. dwuspadowych lub naczółkowych) o spadkach 30-45 stopni. Dla budynków garażowo-gospodarczych i garażowych realizowanych w terenach MN i MNu ustala się zabudowę w wysokości 1 kondygnacji, o rzędnej głównej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów (np. dwuspadowych lub naczółkowych) o spadkach 30-45 stopni.

14. Dla zabudowy realizowanej w pozostałych terenach (w szczególności w terenach usług) ustala się nakaz nie przekraczania wysokości 2 kondygnacji nadziemnych + ewentualne poddasze użytkowe i rzędnej głównej kalenicy dachu lub najwyższego punktu obiektu nie przekraczającej wysokości 10,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu nadprzeważającą powierzchnią rzutu budynku wysokich dachów (np. dwuspadowych lub naczółkowych) o spadkach 30-45 stopni.

15. Dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNr lub MNu oraz zabudowy zagrodowej dopuszczonej w terenach R dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynku w odległości od granicy działek – 3,0 m lub 1,5 m, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej realizowanej w terenach oznaczonych symbolami MN lub MNu dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

17. Ustala się, o ile inne ustalenia nie stanowią inaczej, zakaz lokalizowania budynków i budowli (nie związanych z gospodarką wodną) w odległości mniejszej niż 20,0 m, a ogrodzeń – mniejszej niż 6,0 m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków i zbiorników wodnych, zaś od rowów melioracyjnych – w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, przy jednoczesnym zachowaniu zakazu niszczenia oraz zabudowy budynkami i ogrodzeniami skarp, krawędzi erozyjnych, wąwozów, wydym i lokalnych dolin.

18. Ustala się zakaz realizacji obiektów uciążliwych (tj. zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych), w szczególności stacji paliw płynnych oraz baz transportu ciężkiego, z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej, obiektów inżynierskich, dróg i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi, gospodarce wodnej i leśnej pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska i przyrody oraz zachowania – co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (nie dotyczy inwestycji liniowych).

19. W terenach oznaczonych symbolami: U, UT, US, Um, MNu, MN, dla których plan ustala lub dopuszcza zagospodarowanie na cele usług ustala się, iż mogą to być jedynie usługi nieuciążliwe związane z mieszkalnictwem lub turystyką, przy zachowaniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek nie mniejszej niż 70 %



(o ile inne ustalenia planu nie określają wyższego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej).

20. W terenach oznaczonych symbolem MNu dopuszczone planem usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej), zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami (bez zabudowy) nie powinna przekraczać 300 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki.

21. W terenach oznaczonych symbolem MNu dopuszcza się realizację usług jako wolnostojących przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego oraz innych zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania wskaźnika terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 250 m<sup>2</sup>.

22. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi nieuciążliwe winny być realizowane w pomieszczeniach wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako obiekty dobudowane do budynku mieszkalnego. Usługi lub pomieszczenia usług winny stanowić w tych terenach nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami (bez zabudowy) nie powinna przekraczać 100 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m<sup>2</sup>.

23. W terenach ustalonych planem usług (jako podstawowego przeznaczenia terenu) ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>.

24. W terenach oznaczonych symbolem Um ustala się jako funkcję towarzyszącą – mieszkanie (w ilości nie większej niż 1 mieszkanie na jeden obiekt usługowy) lub jako budynek mieszkalny jednorodzinny właściciela lub zarządcy usług; przy czym powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać 50 % powierzchni użytkowej zagospodarowanej na cele usług z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych. W pozostałych terenach usług dopuszcza się realizację mieszkania lub domu mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela lub zarządcy usług, realizowanych w miarę potrzeb.

25. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej (dróg i ulic) stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od ich strony, przy zachowaniu odległości ogrodzeń od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnej z przepisami odrębnymi.

26. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz – z elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia winna wynosić 1,8 m ponad poziom terenu, przy zachowaniu (w miarę możliwości) jednolitej wysokości i formy ogrodzeń w ciągach poszczególnych ulic i dróg publicznych; ogrodzenie winno być ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości.

27. Od strony terenów otwartych stanowiących element systemu ekologicznego gminy lub regionu zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych np. z siatki lub prętów metalowych, obsadzonych zielenią.

28. Nakazuje się stosowanie w zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, o stonowanej kolorystyce odcieni barw ciepłych lub szarości (np. kolorystka dachów – terrakota lub ciemny brąz, antracyt, kolorystka elewacji – biel, kość słoniowa). W stosowanych formach architektonicznych wskazane jest nawiązanie do historycznie ukształtowanych form architektury wiejskiej Mazowsza.

29. Ustala się, iż zagospodarowanie przestrzeni publicznej, w tym dróg publicznych winno uwzględniać walory krajobrazowe obszaru a zwłaszcza ekspozycję w krajobrazie dolin lokalnych cieków.

30. Ustala się zakaz realizacji reklam o powierzchni reklam większej niż 1,5 m<sup>2</sup>. W terenach przestrzeni publicznej oraz dróg dopuszcza się realizację obiektów małej architektury (np. wiat przystankowych, kiosków) realizowanych w formach nawiązujących do historycznie ukształtowanych form architektury o wysokości nie większej niż 1 kondygnacja

(wysokość max 4,0 m ponad poziom terenu), o gabarytach nie przekraczających 50 m<sup>3</sup> z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego oraz innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

31. Ustala się nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznej integrującej strukturę miejscowości w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu uwzględniający ukształtowanie zieleni, przestrzeni ruchu pieszego i kołowego, ujednoczenie obiektów małej architektury, oświetlenia i informacji wizualnej, reklam oraz kolorystyki obiektów w sposób zharmonizowany z otaczającymi przestrzennymi zespołami istniejących budynków.

32. Ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury (np. wiat przystankowych, kiosków), reklam i nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewami w obrębie terenów zalewności widoczności na skrzyżowaniach dróg i ulic (tj. w tzw. „trójkątach widoczności”).

33. W celu ograniczenia wpływu oddziaływania transportu kolejowego ustala się zasadę zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania tego transportu (tj. w odległości do 30,0 m od granicy terenu kolejowego kolejki dojazdowego WKD oznaczonego symbolem 25 TK) w sposób ograniczający uciążliwości dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi. Ustala się zasadę zastosowania rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki, w tym nasadzeń zielenią izolacyjną oraz rozwiązań techniczno-budowlanych i materiałowych, w tym stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, które ograniczają uciążliwość.

34. Ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej dróg lub ulic oraz innych, niżej wymienionych terenów (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) w sposób następujący:

- 1) 8,0 m – od linii rozgraniczającej dróg publicznych i ulic klasy technicznej L, zaś w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej, wykształconej linii zabudowy od drogi (ulicy) budynku podlegającego przebudowie lub rozbudowie lub linii zabudowy dającej się wyznaczyć w oparciu o lokalizację budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich, zlokalizowanych po tej samej stronie drogi - ale nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni,
- 2) 6,0 m – od linii rozgraniczającej dróg publicznych i wewnętrznych klasy technicznej D, zaś w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej, wykształconej linii zabudowy od drogi (ulicy) budynku podlegającego przebudowie lub rozbudowie lub linii zabudowy dającej się wyznaczyć w oparciu o lokalizację budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich, zlokalizowanych po tej samej stronie drogi – ale nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni,
- 3) 6,0 m – od linii granicy (linii wydzielen) pozostałych dróg wewnętrznych i dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych; zaś w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej, wykształconej linii zabudowy budynku podlegającego przebudowie lub rozbudowie lub linii zabudowy dającej się wyznaczyć w oparciu o lokalizację budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich w sposób niekolidujący z terenem dróg wewnętrznych i dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) 20,0 m – od osi skrajnego toru kolejowego;
- 5) 5,0 m – od linii rozgraniczającej tereny przeznaczone pod zabudowę od terenów o wyższym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej oznaczonych symbolami: ZL, ZLP, RZ, ZN, z zachowaniem innych ustaleń planu oraz o ile ustalenia szczegółowe i linie zabudowy na rysunku planu lub jego arkuszach nie stanowią inaczej.

35. Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania odległości wynikających z konieczności zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń:

- 1) w zakresie obiektów elektroenergetycznych – zachowanie pasa terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi) wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia jako wolnego od

zabudowy na pobyt ludzi, zaś wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, jak również roboty budowlane i instalacyjne oraz trwałe nasadzenia drzewami winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego,

2) w zakresie sieci i urządzeń gazownictwa – zachowanie pasa terenu w strefie kontrolowanej gazociągu określonej przepisami odrębnymi dotyczącymi instalacji i urządzeń gazownictwa jako obszaru z zakazem zabudowy budynkami oraz trwałych nasadzeń drzewami. Realizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia planowanej inwestycji z właściwym zakładem gazowniczym jako zarządcą sieci gazowej.

36. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu dopuszcza się ich adaptację oraz przebudowę i rozbudowę oraz nadbudowę pod warunkiem, że obiekty te nie kolidują z terenami komunikacji i transportu ustalonymi planem oraz przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych. Maksymalna rzędna głównej kalenicy dachu obiektów w terenach, w których ustala się zakaz nowej zabudowy, ale dopuszcza się remont, przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy nie może przekraczać wysokości 9,0 m ponad poziom terenu, rzędna okapu – wysokości 5,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu wysokich dachów (np. dwuspadowych lub naczółkowych) o spadkach 30-45 stopni, zaś w przypadku remontu, przebudowy, odbudowy i rozbudowy i nadbudowy zabudowy historycznej – wysokość zabudowy zgodną z wymogami, o których mowa w § 8 ust. 2 i 3, przy zachowaniu innych ustaleń planu dotyczących zabudowy oraz przepisów odrębnych.

#### **§7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze.**

1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem jako położonego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zwanego w skrócie WOChK) zachowanie, przy realizacji inwestycji oraz zagospodarowania terenu przepisów prawa miejscowego (stosownego rozporządzenia Wojewody) dotyczących zasad użytkowania i zagospodarowania terenów szczególnie chronionych z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze. W szczególności ustala się:

1) zakaz usuwania, niszczenia i uszkadzania istniejącego drzewostanu, w szczególności starodrzewu, ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyjątkiem zagospodarowania terenów leśnych, które uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej (jednak z zachowaniem warunków tego wyłączenia, w szczególności zawartych § 6 ust. 8 i 9 uchwały), robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych, budowy, remontów i modernizacji inwestycji ustalonych lub dopuszczonych planem (w szczególności dotyczących infrastruktury technicznej) oraz przedsięwzięć związanych z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i mienia, wskazane jest uzupełnianie ciągów i skupisk zieleni wysokiej o zespoły zieleni urządzonej z zachowaniem przepisów odrębnych i innych ustaleń planu;

2) 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;

3) zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzek i starorzeczy, oczek wodnych i bagien, naruszania naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej (zakazy powyższe nie dotyczą działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych);

4) zakaz niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych;

5) nakaz utrzymania i ochrony oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym;

W przypadku zmiany przepisów rozporządzenia dotyczącego WOChK ustalenia dotyczące ww. zasad użytkowania i zagospodarowania terenów szczególnie chronionych z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze – winny być zgodne ze stosownymi zmienionymi przepisami, w przypadku uchylecia lub wygaśnięcia tych przepisów – zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi,

2. Dopuszcza się adaptację istniejących zadrzewień o charakterze leśnym na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu jej leśnego charakteru i zasad gospodarki leśnej oraz składu gatunkowego zbiorowiska leśnego.

3. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji obiektów i zagospodarowania terenów służących organizacji imprez masowych i masowego wypoczynku.

4. Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:

- 1) tereny, w których oznaczeniu występują symbole MN, MNr jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny, w których oznaczeniu występują symbole MNu i Um – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami;
- 3) tereny, w których oznaczeniu występują symbole: UT, US oraz Um, UT i US – jako tereny rekreacyjno-sportowe poza miastem.

**§8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie z uwagi na ich wartość historyczną.**

1. W terenach położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej (związanych z ochroną stanowisk archeologicznych) oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu), ustala się nakaz – przy prowadzeniu wszelkich prac ziemnych, w tym towarzyszących realizacji inwestycji – uzgadniania z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną oraz robotami ziemnymi) naruszających strukturę gruntu poniżej 0,3 m od istniejącego poziomu terenu. Zmiana użytkowania terenu i planowane inwestycje w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej mogą być dopuszczone do realizacji wyłącznie po przeprowadzeniu ratowniczych wykopaliskowych badań archeologicznych. Szczegółowy zakres prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków przy wydawaniu pozwolenia na ich prowadzenie. W planowanych inwestycjach należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych (okres od maja do września).

2. Ustala się dla terenów i obiektów zabytkowych (tj. zabytku w rozumieniu przepisów odrębnych), w tym zabytkowych zespołów przestrzennych zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu (fragment parku podworskiego wraz zabudowaniami – tzw. „Kazimierówka” wpisany do ewidencji zabytków WKZ), by wszelka działalność bezinwestycyjna związana z obiektami zabytkowymi i ich otoczeniem, w tym zmiany własności, przeznaczenia i sposobu użytkowania winny być poprzedzone wydaniem – na wniosek inwestora, właściciela, bądź zarządzającego terenem lub obiektem – wytycznych konserwatorskich i uzyskaniem stosownej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na proponowane przekształcenia.

3. Wprowadza się wymóg, stanowiący, że bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie wolno zmieniać sposobu użytkowania i funkcji zabytku. Zagospo-

darowanie zabytku na cele użytkowe winno być poprzedzone opracowaniem dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zagospodarowania zabytku i działki, na której zabytek się znajduje, uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków programu zagospodarowania i użytkowania zabytku i jego otoczenia (działki), ewentualnie wykonania ekspertyzy określającej możliwości zaadaptowania zabytku na określony cel, uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu wszelkich robót remontowych, adaptacyjnych i budowlanych oraz prac konserwatorskich.

4. Dla obiektów i zespołów obiektów uznanych za dobra kultury współczesnej wprowadza się wymóg zachowania formy obiektu, detali, kolorystyki oraz rodzaju stosowanych materiałów zgodnych z projektem twórcy a także podporządkowanie zagospodarowania nieruchomości, na której obiekt się znajduje – kompozycji tego obiektu lub ich zespołów. Powyższe dotyczy również zieleni urządzonej i tworów architektury krajobrazu.

**§ 9. Przepisy ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się minimalny zakres i zasady wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obiekty infrastruktury technicznej w postaci:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia (istniejących i projektowanych w oparciu o stosowne plany rozwoju sieci) wraz z ewentualnymi stacjami trafo, realizowanymi w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje lub w obrębie terenów komunikacji albo w terenach rolnych w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię; ustala się zasilanie w energię elektryczną terenów przeznaczonych pod inwestycje po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz ww. plan rozwoju sieci w zakresie zaspokojenia zapotrzebowania na moc, uzgodniony z właściwym organem zarządzającym regulacją energetyki na tym obszarze,
- 2) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych z wykorzystaniem własnych ujęć lub istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do kanalizacji sanitarnej a następnie do gminnej oczyszczalni ścieków, zaś do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy najbliższej oczyszczalni ścieków lub przydomowej oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt.4) i § 9 ust. 2;
- 4) dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych np. oczyszczalnie przydomowe lub zakładowe pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego, zachowania wymogu, że powierzchnia działki, na której realizowana jest oczyszczalnia przydomowa nie jest mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup> oraz przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
- 5) odprowadzanie wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu (z dopuszczeniem retencjonowania wód opadowych w obiektach „małej retencji wodnej”) z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska i gospodarki wodnej, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

2. Ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do wód powierzchniowych i ziemi, przy czym dopuszcza się odprowadzenie oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do ziemi w ramach lokalnych rozwiązań w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i deszczowych, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje

się co najmniej 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania oczyszczonych ścieków, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

3. Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej w terenach komunikacji, w tym – w pasie drogowym, zaś w przypadku braku technicznej możliwości realizacji sieci w terenach komunikacji – w pasie terenu położonym pomiędzy linią rozgraniczającą (granicą) drogi a linią zabudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się, w sytuacjach technicznie i ekonomicznie uzasadnionych, przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi (z zastrzeżeniem § 9 ust. 5).

5. Ustala się realizację nowych sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg (ulic).

6. Ustala się gazyfikację obszaru objętego planem w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym pod warunkiem porozumienia między dostawcą gazu a odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla gestora (zarządcy) sieci gazowej. Szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń w terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNr, MNu, zaś w pozostałych terenach – w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej.

7. Ustala się nakaz powiązania lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznym ponadlokalnym układem infrastruktury technicznej w przypadkach, gdy jest to niezbędne dla funkcjonowania instalacji (np. dla sieci elektroenergetycznej) – w sposób określony przepisami odrębnymi, w tym normami branżowymi przy zachowaniu innych ustaleń planu.

8. Ustala się, w przypadkach technicznie uzasadnionych, że wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być wykonane jako szczelne.

9. Wskazana realizacja sieci i urządzeń oraz innych obiektów infrastruktury technicznej w oparciu o koncepcje obejmujące obszar całej gminy w powiązaniu z terenami gmin sąsiednich.

10. Realizacja zabudowy, dróg i ulic wraz z towarzyszącymi budowlami komunikacyjnymi oraz sieci infrastruktury technicznej w terenach, w których znajdują się urządzenia melioracyjne winna następować po przebudowie tych urządzeń (jeśli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji inwestycji), z zachowaniem ich drożności i sprawności funkcjonowania oraz pod nadzorem właściwego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

11. Ustala się wymóg uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych inwestycji w zakresie: sieci infrastruktury technicznej, odprowadzenia wód deszczowych z terenów przewidzianych na cele usług oraz dróg z utwardzoną nawierzchnią a także zmiany istniejących przebiegów rowów oraz realizacji dróg i ulic wraz z obiektami towarzyszącymi na etapie opracowania projektu planu zagospodarowania poszczególnych działek.

12. Realizacja skrzyżowania sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi winna następować z zachowaniem drożności i sprawności funkcjonowania tych urządzeń oraz pod nadzorem właściwego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

13. Ustala się gospodarkę odpadami stałymi zgodnie ze stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie.

14. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Ustala się realizację stacji bazowych telefonii w terenach rolnych nie objętych zakazem zabudowy lub w terenach przeznaczonych pod usługi, z wyjątkiem terenów usług turystycznych oraz terenów usług, gdzie plan dopuszcza lub ustala zabudowę mieszkaniową, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

15. Ustala się zakaz realizacji stacji bazowych telefonii w terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNr i MNu oraz w terenach leśnych i terenach zieleni, w których oznaczeniu występuje symbol ZN.

16. Ustala się zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne, proekologiczne źródła ciepła, np. olej opałowy, energię elektryczną lub gaz, zgodnie ze szczegółowymi warunkami zaopatrzenia wydanymi przez gestorów zarządzających odpowiednio: siecią energetyczną lub gazową.

17. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez zarządcę sieci lub urządzeń (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej).

18. Ustala się, że sieć komunikacji kołowej w obszarze objętym planem tworzą drogi (ulice) publiczne klas: L (istniejące drogi powiatowe nr 1413 Owczarnia – Urszulin i nr 1414 Owczarnia – Milanówek) o znaczeniu lokalnym, drogi publiczne klasy L i D (istniejące drogi i ulice gminne) oraz drogi (ulice) wewnętrzne, dla których realizacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zaleca się stosować klasę D. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych wskazanych planem jako ciągów pieszo-jezdnych w przypadku, gdy jest to uzasadnione warunkami terenowymi i istniejącym zainwestowaniem a docelowa infrastruktura techniczna realizowana w sposób zgodny z przepisami odrębnymi zmieści się w pasie komunikacji pieszo-jezdnej oraz w pasie terenu między terenem komunikacji a linią zabudowy.

19. Ustala się, powiązanie układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym tj. drogami wojewódzkimi i krajowymi – poprzez istniejący i ustalony planem system dróg publicznych niższej klasy – D, L. Przy rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi publiczne, drogi pożarowe oraz dojścia, dojazdy wewnętrzne i ścieżki rowerowe.

20. Ustala się realizację nowych dróg i ulic a także przebudowę ulic i dróg istniejących z zachowaniem minimalnych parametrów ustalonych planem, jednak z dopuszczeniem korekty tych parametrów w miejscach występowania zagrożeń bezpieczeństwa ruchu kołowego (np. łuki, rejonu skrzyżowań dróg i zbliżeń do terenów obiektów kolejowych i infrastruktury technicznej) przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz w sposób nienaruszający interesów osób trzecich i interesu publicznego. Dopuszcza się realizację nieustalonych planem ulic dojazdowych wewnętrznych, dojazdów, dojść, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach rolnych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych, w szczególności w sposób nienaruszający interesów osób trzecich oraz interesu publicznego.

21. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych, realizowanych w terenach przeznaczonych pod zabudowę – minimum 1 stałe miejsce postojowe oraz 1 czasowe miejsce postojowe na każdą działkę budowlaną w terenach oznaczonych symbolem MN, MNr, MNu, nie mniej niż 3 miejsca postojowe każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w terenach UT, US i Um; jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt lub lokal usługowy.

## **§ 10. Przepisy ogólne dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.**

1. Do czasu zagospodarowania poszczególnych obszarów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem - dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek

i obiektów w sposób dotychczasowy, a także ich przebudowę i rozbudowę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi pod warunkiem, iż nie wpłynie negatywnie na stan środowiska i zdrowie ludzi w obrębie działki i w terenach sąsiednich, co w przypadkach wątpliwych winno być potwierdzone stosownym dokumentem (np. przeglądem ekologicznym) i orzeczeniem właściwego organu administracji publicznej dotyczącym braku negatywnego oddziaływania obiektu lub terenu na środowisko lub zrealizowaniem zaleceń wynikających z ww. dokumentu przez podmiot władający lub zarządzający obiektami i terenami.

2. Lokalne rozwiązania dotyczące odprowadzenia ścieków sanitarnych polegające na ich gromadzeniu w szczelnych zbiornikach na działkach traktuje się jako etapowe, tj. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej. Po wykonaniu i przyjęciu do użytkowania przyłącza kanalizacyjnego ww. zbiorniki należy zlikwidować.

3. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie rolnicze terenów przeznaczone na cele zalesień, oznaczonych symbolem R/ZL do czasu ich faktycznego zalesienia, jednak z zakazem nowej zabudowy budynkami.

4. Dopuszcza się zachowanie linii rozgraniczających dróg (ulic) publicznych wg stanu istniejącego do czasu ich modernizacji lub przebudowy, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń lub przebudowy ogrodzeń istniejących od strony drogi w ustalonej planem linii rozgraniczającej drogi (ulicy).

### **§ 11. Przepisy ogólne dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości.**

1. W terenach oznaczonych symbolem MN, MNu ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki w zabudowie wolnostojącej – 900 m<sup>2</sup>, bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości działki, odpowiednio: 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej, 13,0 m dla zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 10 i ust. 11.

2. W terenach oznaczonych symbolem MNr ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki – 1400 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości działki – 25,0 m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 10 i ust. 11.

3. W terenach, w których oznaczeniu występuje symbol RZ ustala się zakaz wydzielania nowych działek na cele zabudowy nie związanej z gospodarką rolną.

4. W terenach usług oznaczonych symbolem Um, UT, US ustala się minimalną powierzchnię działki 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 11 ust.10 i ust.11.

5. W terenach oznaczonych symbolem MNu ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – 1200 m<sup>2</sup>. Ustala się w obiektach zamieszkania zbiorowego (pensjonaty) realizowanymi w terenach oznaczonych symbolem MNu minimalną powierzchnię działki 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 11 ust.10 i ust.11.

6. W terenach oznaczonych symbolem MN i MNr ustala się zakaz wydzielania nowych działek jedynie w celu realizacji usług.

7. W terenach usług, w których ustala się jako towarzyszącą zabudowę mieszkaniową lub dopuszcza się tę zabudowę – dopuszcza się wydzielanie nowych działek jedynie w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej.

8. W przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, drzewostanem, istniejącym zainwestowaniem, koniecznością zachowania odległości zabudowy od obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o nie więcej niż 25 % w stosunku do ustaleń planu zawartych powyżej, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów, na których planowana jest zabudowa z zastrzeżeniem § 11 ust. 10 i ust. 11.



9. W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalania planu ustala się zachowanie istniejących podziałów, wielkości i kształtu działek ze wskazaniem docelowo, by zapewniało to funkcjonowanie istniejących na nich obiektów, urządzeń i sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

10. Przy podziałach na działki gruntów leśnych wchodzących w skład terenów oznaczonych symbolami MN, MNu oraz MNr, które uzyskały zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne ustala się zakaz podziału lasu na działki o powierzchni mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> z zachowaniem innych ustaleń planu.

11. Warunkiem podziału poszczególnych nieruchomości na działki jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów obszaru pozostałych po podziale, zapewnienie dostępności komunikacyjnej działkom oraz fragmentom terenu powstałym w wyniku podziału. W szczególności dopuszcza się inne szerokości frontu działek powstałych po podziale niż ustalone wyżej, pod warunkiem, że wymiary działki powstałej po podziale pozwalają na Realizację dojścia i bramy lub dojazdu a także lokalizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu ustaleń planu dotyczących powierzchni biologicznie czynnej.

12. Dopuszcza się wydzielenie działek zawierających w swoim areale tereny o różnym przeznaczeniu, przy zachowaniu powyższych zasad podziału oraz innych ustaleń planu.

13. Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych i wskazanych planem pod drogi publiczne może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających dróg (ulic) publicznych (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej):

- 1) 10,0 m – dla ulic (dróg) klasy D,
- 2) 15,0 m – dla dróg klasy L (istniejących dróg powiatowych),
- 3) 12,0 m – dla ulic klasy L.

Przy wydzieleniu terenu pod nowe drogi publiczne, modernizacje i przebudowy istniejących dróg publicznych klasy L należy uwzględnić lokalizacje zatok przystankowych dla autobusów komunikacji zbiorowej w obszarach dostępnych dla ruchu pieszego.

14. Przy podziale terenów dla celów realizacji układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych ustala się minimalne szerokości terenów komunikacji w liniach wydzieleni (granic tych dróg lub ulic):

- 1) 10,0 m - dla dróg i ulic dojazdowych wewnętrznych odpowiadających klasie D dróg publicznych,
- 2) 6,0 m - dla dojazdów wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnym,
- 3) 5,0 m - dla pozostałych dojazdów,
- 4) 2,5 m - dla ścieżek rowerowych z dopuszczonym ruchem pieszych,
- 5) 2,0 m - dla ścieżek rowerowych i dojść pieszych.

15. Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków minimum 10,0 m przy skrzyżowaniu dróg (ulic) klasy L i D (w terenach istniejącej zabudowy dopuszcza się narożne ścięcia o długości boku minimum 5 m), zaś przy skrzyżowaniu drogi (ulicy) klasy D z drogą (ulicą) D – narożne ścięcia o długości boków minimum – 5,0 m, chyba, że ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów stanowią inaczej lub zmiana powyższych wielkości wynika z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody lub zabytków.

16. Przebieg linii wydzieleni (granic) dróg wewnętrznych tworzących wskazany planem układ komunikacji wewnętrznej winien być kształtowany w planie zagospodarowania poszczególnych terenów i działek z możliwym przesunięciem o nie więcej niż 5,0 m. Dopuszcza się zmianę lokalizacji dróg wewnętrznych pod warunkiem, że nie zmniejszy to powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek, zachowane zostaną inne ustalenia

planu i przepisy odrębne, w tym ciągłość układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz interes osób trzecich i interes publiczny. Ww. możliwe przesunięcie granic dróg wewnętrznych lub zmiana ich lokalizacji nie są możliwe w przypadku, gdy w wyniku podziału na rzecz dróg wewnętrznych lub dojazdów następuje zajęcie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas chronionych I-IV lub zajęcie na cele nieleśne gruntów leśnych.

17. Przy podziałach terenu przyległego do dróg należy uwzględnić ustalenia ogólne i szczegółowe planu dotyczące szerokości dróg, ich ewentualnych poszerzeń oraz przebudowy.

### Rozdział III

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu**

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZL** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
2. zakaz zabudowy budynkami;
3. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2 ZL, R/ZL** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny leśne oraz tereny rolne przeznaczone do zalesienia;
2. zakaz nowej zabudowy budynkami;
3. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;
4. dopuszcza się realizację dojazdów pieszych, dojazdów do terenów sąsiednich oraz szlaków turystycznych.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem **5 ZL** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
2. zakaz zabudowy budynkami;
3. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;
4. dopuszcza się realizację dojazdów pieszych i dojazdów rowerowych z zachowaniem podstawowego przeznaczenia terenu oraz remont, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem **6 ZN,RZ,ZL,WS** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, trwałych użytków zielonych, lasów i zadrzewień oraz obiektów małej retencji wodnej i stawów realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi wchodzące w skład systemu ekologicznego gminy i regionu, w części położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej (patrz – § 8 ust. 1);
2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;
3. istniejące lasy – do zachowania w użytkowaniu leśnym;
4. zakaz nowej zabudowy budynkami;
5. dopuszcza się realizację dojazdów pieszych i dojazdów rowerowych z zachowaniem podstawowego przeznaczenia terenu.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **7 ZP** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej (parkowej);
2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. dopuszcza się realizację dojeżdżających pieszych i dojazdów rowerowych z zachowaniem podstawowego przeznaczenia terenu oraz użytkowanie, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów w sposób zwiększający ich kubaturę o nie więcej niż 20% przy zachowaniu innych ustaleń planu.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **8 MNu** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w części granicach strefy ochrony konserwatorskiej (patrz – § 8 ust. 1) oraz częściowo (tj. w pasie terenu o szerokości 30,0 m od terenu 25 TK) – w zasięgu oddziaływania kolei;

2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na rysunku planu o ile nie koliduje to z istniejącym zagospodarowaniem działki oraz terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **9 KDW** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – drogi dojazdowe wewnętrzne istniejące oraz wskazane planem;

2. wskazana szerokość w liniach wydzielenia drogi (tj. podziału terenów dla potrzeb wydzielenia dróg wewnętrznych) – 9,0 m, dopuszcza się realizację tych dróg jako ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;

3. minimalna szerokość jezdni 4,5 m.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **10 MN** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej w części położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej (patrz – § 8 ust. 1) oraz częściowo (tj. w pasie terenu o szerokości 30,0 m od terenu 25 TK) – w zasięgu oddziaływania kolei;

2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi lub drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy – jak na rysunku planu lub arkuszach „A” i „B” rysunku planu, o ile nie koliduje z istniejącym zagospodarowaniem działki oraz terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **11 MNr** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej;

2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na rysunku planu lub arkuszach „A” i „B” rysunku planu o ile nie koliduje to z istniejącym zagospodarowaniem działki oraz terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **12 MNu** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem towarzyszących usług nieuciążliwych, częściowo położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej (patrz – § 8 ust. 1) oraz częściowo (tj. w pasie terenu o szerokości 30,0 m od terenu 25 TK) – w zasięgu oddziaływania kolei;

2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na rysunku planu o ile nie koliduje to z istniejącym zagospodarowaniem działki oraz terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **13 Um,ZLP** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny nieuciążliwych usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą oraz tereny zieleni urządzonej – parków leśnych położone częściowo (tj. w pasie terenu o szerokości 30,0 m od terenu 25 TK) – w zasięgu oddziaływania kolei;

2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. istniejące lasy – do zachowania;

4. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na rysunku planu o ile nie koliduje to z istniejącym zagospodarowaniem działki oraz terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **14 UT, US** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki oraz sportu i rekreacji z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na rysunku planu o ile nie koliduje to z istniejącym zagospodarowaniem działki oraz terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem **15 ZN,ZP,WS** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody, trwałych użytków zielonych, lasów i zadrzewień oraz zieleni urządzonej i wód powierzchniowych wchodzące w skład systemu ekologicznego gminy, w części położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej (patrz – § 8. ust.1);

2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. istniejące lasy – do zachowania;

4. dopuszcza się realizację dojazdów pieszych i dojazdów rowerowych z zachowaniem podstawowego przeznaczenia terenu;

5. zakaz nowej zabudowy budynkami, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków istniejących w sposób zwiększający ich kubaturę o nie więcej niż 20%, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem **16 KD** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna klasy L (fragment istniejącej drogi powiatowej nr 1414);

2. minimalna szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m;

3. minimalna szerokość jezdni 6,0 m.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **17 KD** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy L;

2. szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m;

3. minimalna szerokość jezdni 6,0 m.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego symbolem **18 KD** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna klasy L (fragment istniejącej drogi powiatowej nr 1413);
2. szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 15,0 m;
3. minimalna szerokość jezdni 6,0 m.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **19 MNu** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem towarzyszących usług nieuciąźliwych;
2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;
3. istniejące lasy – do zachowania;
4. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na rysunku planu o ile nie koliduje to z istniejącym zagospodarowaniem działki oraz terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **20 ZD** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych wraz z nieuciąźliwymi obiektami towarzyszącymi i socjalnymi oraz niezbędnymi dojazdami i dojazdami oraz parkingami;
2. dojazd – drogą publiczną oznaczoną symbolem 21 KD oraz układem komunikacyjnym dróg wewnętrznych;
3. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy - jak na rysunku planu o ile nie koliduje to z istniejącym zagospodarowaniem działki i terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **21 KD** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy D;
2. minimalna szerokości w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu lub jego arkuszach – 8,0 m i 10,0 m oraz 6,0 m (w przypadku, gdy stanowi poszerzenie istniejącej drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem);
3. minimalna szerokość jezdni 5,0 m.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **22 KD** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – poszerzenie istniejącej drogi o pas terenu szer. 6,0 m dla uzyskania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających jak dla ulicy klasy D;

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **23 KD** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy D;
2. szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
3. minimalna szerokość jezdni 6,0 m.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **24 KD** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy L;
2. minimalne szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m; zaś w przypadku, gdy teren 24 KD przylega do istniejącej drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem – 6,0 m;
3. minimalna szerokość jezdni 6,0 m.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem **25 TK** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej – istniejąca linia kolejowa WKD wraz z obiektami towarzyszącymi;

2. dopuszcza się modernizację linii kolejowej i obiektów szlaku kolejowego oraz realizację dojazdów i dojazdów wewnętrznych.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **26 ZP,UT** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej (parkowej) oraz nieuciążliwych usług turystyki. Zabytkowy zespół przestrzenny „Kazimierówka” – patrz (§ 8 ust. 2 i 3) – zagospodarowanie terenu i obiektów – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

2. zakaz nowej zabudowy budynkami.

3. dojazd – drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego symbolem **28 KX** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny z przewagą komunikacji pieszej stanowiące przestrzeń publiczną;

2. szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0 m;

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem **29 MNu** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem towarzyszących usług nieuciążliwych;

2. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na arkuszu „B” rysunku planu o ile nie koliduje to pod względem technicznym z istniejącym zagospodarowaniem działki i terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego symbolem **30 ZP,MNr,UT** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług turystyki. Zabytkowy zespół przestrzenny „Kazimierówka” – patrz (§ 8. ust. 2 i 3);

2. dojazd – drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi planem;

3. nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na arkuszu „B” rysunku planu.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego symbolem **31 RZ** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny trwałych użytków zielonych;

2. zakaz nowej zabudowy budynkami;

3. dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi lub wskazanymi niniejszym planem;

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego symbolem **32 UT, ZLP** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki oraz zieleni urządzonej w postaci parku leśnego;

2. istniejące lasy – do zachowania;

3. dojazd – drogami wewnętrznymi oraz drogami (ulicami) ustalonymi planem;

4. lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg i innych obiektów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu (§ 6. ust. 17, 34 i 35 uchwały), z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na arkuszu „B” rysunku planu o ile nie koliduje to z istniejącym zagospodarowaniem działki oraz terenu sąsiedniego, w tym istniejącą zabudową przewidzianą do adaptacji.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego symbolem **33 KDW** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – drogi dojazdowe wewnętrzne istniejące oraz wskazane planem;

2. minimalna szerokości w liniach wydzielenia (tj. podziału terenów dla potrzeb wydzielenia dróg wewnętrznych) - 6,0 m;
3. minimalna szerokość jezdni 4,5 m.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem 34 KX ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny z przewagą komunikacji pieszej stanowiące przestrzeń publiczną;
2. szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;

## Rozdział IV

### Przepisy końcowe

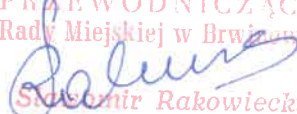
§ 41. 1. Ustala się, iż przy prowadzeniu postępowania w toku realizacji planu oraz przy wydawaniu wszelkich informacji itp. w których ustalenia planu są brane pod uwagę – należy posługiwać się ustaleniami szczegółowymi oraz ustaleniami ogólnymi planu dla nieruchomości lub obiektu będącego przedmiotem postępowania, przy uwzględnieniu położenia nieruchomości lub obiektu stosunku do terenów komunikacji oraz obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań oraz stanu zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

2. Przy realizacji wszelkich obiektów budowlanych wzdłuż dróg i ulic o ustalonej planem innej szerokości pasa drogowego (ulicznego) niż stan istniejący (wynikający z obecnej własności gruntów) należy brać pod uwagę szerokość pasa drogi (ulicy) ustaloną lub wskazaną planem.

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

§ 43. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Brwinowie  
  
Stanisław Rakowiecki

adwokat   
RADCA PRAWNY

