

Komisia Inwestycji  
Gosp. Komunalnej i Finansowa

Projekt

UCHWAŁA NR.....  
RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE  
z dnia.....  
2023.12.13

Biurowo Rady Miejskiej w Brwinowie  
wpłynęło dn. 12.12.2023  
nr. RM0006.366.2023

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI.408.2021 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów, stwierdzając, że niniejszy Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów zatwierdzonego Uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r., Rada Miejska w Brwinowie uchwala, co następuje:

## Rozdział I

### Przepisy ogólne

#### §1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów, w dalszej części uchwały zwany Planem.
2. Granicę obszaru objętego Planem oznaczono na rysunku Planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) rysunek Planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
  - 4) dane przestrzenne tworzone dla Planu, stanowiące załącznik nr 4.
4. Plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu,
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu,
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

## §2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach Planu jest umożliwienie efektywnego zagospodarowania obszaru z zachowaniem istniejących wartości przyrodniczych i krajobrazowych w sposób zgodny z zasadami ekorozwoju.

## §3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami Planu:
  - 1) granice obszaru objętego Planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) zielen izolacyjna i towarzysząca zagospodarowaniu – zasada rejonów nasadzeń,
  - 5) wybrane odległości elementów zagospodarowania, mierzone w metrach,
  - 6) przeznaczenie terenów – oznaczone symbolami (cyfrowo-literowe).
2. Oznaczenia graficzne na rysunku Planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

## §4

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego Planem, o określonym przeznaczeniu, oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym, wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,

- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu oraz nie jest kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego,
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku Planu linie, ograniczające teren wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków.
- 6) **gabarytach** – należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego,
- 7) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach Planu system przestrzeni ogólnodostępnych,
- 8) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, niepokojący, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni, w szczególności w relacji z terenami zieleni naturalnej i urządzonej,
- 9) **usługach produkcyjnych** – należy przez to rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, których celem jest zaspokojenie potrzeb, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności usługi komunalne, usługi transportowe, sprzętowe i maszynowe, motoryzacyjne, naprawcze, usługi budowlane, usługi handlu hurtowego oraz specjalistycznego.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne

#### §5

W granicach obszaru objętego Planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, usług produkcyjnych, oznaczone symbolami **1P-U, 2P-U, 3P-U**,
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **4U**,
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **5ZP, 6ZP**,
- 4) tereny zieleni urządzonej wraz z wodami powierzchniowymi płynącymi, oznaczone symbolami **7ZP/WS, 8ZP/WS**,
- 5) tereny dróg publicznych głównych, oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG**,
- 6) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolami **3KDL, 4KDL**.

#### §6

**W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Plan ustala:**

- 1) ochronę istniejącego obecnie układu zgrupowań – ciągów zieleni naturalnej,
- 2) wyodrębnienie z obszaru Planu terenów predysponowanych dla lokalizacji podstawowej funkcji jako terenów produkcji, składów i magazynów, usług, oraz

terenów i ciągów ekologicznych prowadzących skrótkowe ciągi pieszo-rowerowe (drogi dla pieszych i rowerów) w relacji Brwinów – Pruszków,

- 3) stworzenie hierarchicznego systemu obsługi komunikacyjnej obszaru, z wyodrębnieniem ruchu ponadlokalnego, lokalnego oraz ciągów pieszo-rowerowych,
- 4) kolorystyka zabudowy winna być stonowana, bez barw jaskrawych, z dopuszczeniem barw prawnie zastrzeżonych dla firm,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
- 6) na obszarze Planu obowiązują odległości oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych,
- 7) dopuszczenie, w pasie zawartym między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą przyległej drogi, realizacji obiektów infrastruktury technicznej (stacji trafo, wiat śmietnikowych, przyłączy, zbiorników ścieków i wód opadowych oraz roztopowych) oraz obiektów dozoru - portierni, pod warunkiem, że zachowane zostaną odległości od tych obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych.

#### §7

**W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu Plan ustala:**

tereny na obszarze Planu, do czasu realizacji przewidywanego w Planie przeznaczenia terenu, mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane jak dotychczas, pod warunkiem dostosowania sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania do obowiązujących na tym terenie norm oraz przepisów odrębnych i szczególnych, zwłaszcza w zakresie nie kolidowania z przeznaczeniem terenu ustalonym w Planie.

#### §8

**W zakresie ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej oraz innych terenów publicznie dostępnych Plan ustala:**

- 1) na obszarze objętym Planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) do terenów publicznie dostępnych należą:
  - a) tereny zieleni urządzonej ZP,
  - b) tereny zieleni urządzonej wraz z wodami powierzchniowymi ZP/WS,
  - c) tereny dróg publicznych KD o ustalonych w Planie klasach,
- 3) realizacja obiektów małej architektury, ogrodzeń, nośników reklamowych, nośników informacyjnych, tymczasowych obiektów (namiotów, wiat, pawilonów, kontenerów tymczasowych, w tym usługowo-handlowych, itp.), urządzeń technicznych w terenach publicznie dostępnych, winna być prowadzona z zachowaniem obowiązujących trybów prawnych, przepisów odrębnych i szczególnych, oraz przepisów lokalnych – gminnych; w sposób nie zakłócający funkcjonowania oraz nie obniżający estetyki terenów publicznie dostępnych.

## §9

### **W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego Plan ustala:**

- 1) następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, stanowią tereny inwestycji celu publicznego ponadlokalnego:
  - a) teren drogi 1KDG – tzw. „Paszkowianka” (poszerzenie o dz. nr ew. 33 obręb 23),
  - b) teren drogi 2KDG – „Paszkowianka, odnoga brwinowska” (dz. nr ew. 31 obręb 23 oraz fragment dz. nr ew. 32 obręb 23),
- 2) następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, stanowią tereny inwestycji celu publicznego lokalnego:
  - a) tereny rozbudowy drogi 3KDL – ul. św. Jerzego (dz. nr ew. 34 i 47 oraz fragmenty dz. nr ew. 32, 45, 46 obręb 23),
  - b) teren drogi 4KDL (fragment dz. nr ew. 32 obręb 23),
  - c) teren zieleni urządzonej 5ZP (fragment dz. nr ew. 32 obręb 23),
  - d) teren zieleni urządzonej z kolektorem deszczowym tłoczonym 6ZP (fragment dz. nr ew. 45 obręb 23),
  - e) tereny zieleni urządzonej wraz z wodami powierzchniowymi płynącymi 7-ZP/WS i 8ZP/WS (część dz. nr ew. 45 i 32 oraz fragment dz. nr ew. 46 obręb 23),
- 3) dopuszcza się inwestycje celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach Planu i zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

## §10

### **W zakresie obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów Plan ustala:**

- 1) w zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala:
  - a) na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych.
  - b) Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną,
- 2) Plan nie wyznacza terenów zamkniętych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją,
- 3) wobec niesporządzenia przez zarząd województwa i nieuchwalenia przez sejmik województwa audytu krajobrazowego, Plan nie wyznacza krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## §11

### **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, Plan ustala:**

- 1) na obszarze Planu znajdują się urządzenia melioracji wodnej, rowy oraz sieć drenarska. Obszar terenów zdrenowanych oznaczono na rysunku Planu granicą terenów zdrenowanych. Urządzenia melioracji wodnej objęte są ochroną. Wszelkie postępowania z nimi i na terenach zdrenowanych, mające wpływ na ich

- funkcjonowanie, winny spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 2) na obszarze Planu znajdują się rejony o złych warunkach geologiczno-inżynierskich i wysokim poziomie wód podziemnych 0,0 – 1,0 m p.p.t. Orientacyjny zasięg tych terenów wyróżniono oznaczeniem na rysunku Planu,
  - 3) obowiązuje zakaz zabudowy budynkami na terenach przeznaczonych w Planie na cele zieleni urządzonej ZP, zieleni urządzonej wraz z wodami powierzchniowymi ZP/WS, oraz terenach dróg publicznych KDG i KDL,
  - 4) na terenach dróg publicznych głównych KDG, ze względu na brak ostatecznych rozwiązań technicznych, wobec stworzenia w Planie rezerw terenowych dla różnych możliwych rozwiązań technicznych, dopuszcza się przeznaczenie części zbędnego terenu dla rozwiązań technicznych dróg, zieleni towarzyszącej i izolacyjnej, a na terenie 2KDG zawrotki dla drogi 4KDL.

## §12

### **W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu Plan ustala:**

- 1) na obszarze objętym Planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) na obszarze objętym Planem w jego nieznacznym fragmencie w części południowej, w rejonie skrzyżowania ulic św. Jerzego i św. Krzysztofa, na rysunku Planu oznaczono granice postulowanej strefy zewnętrznej ochrony pośredniej projektowanego około 1994 roku, niezrealizowanego ujęcia wody „Kanie”.
- 3) na obszarze objętym Planem ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu lokalnego, poprzez zachowanie i przeznaczenie funkcji proekologicznych dla istniejących zasobów – zespołów i ciągów przyrodniczych zieleni naturalnej wysokiej i niskiej (drzew i zakrzaczeń) oraz układu cieków (rowów płynących oraz okresowo płynących),
- 4) dla istniejących na obszarze Planu urządzeń wodnych, w tym również urządzeń melioracyjnych, obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego. Na rysunku Planu oznaczono obszar terenów zdrenowanych,
- 5) na rysunku Planu oznaczono orientacyjną lokalizację obiektu hydrgeologicznego monitoringu wód podziemnych CBDH,
- 6) na obszarze objętym Planem, przy utrzymaniu i zagospodarowaniu na cele zieleni urządzonej (ZP i ZP/WS) istniejących grup i ciągów zieleni wysokiej i niskiej, dopuszcza się i zaleca zachowanie ich naturalnego (rodzimego) charakteru, posiadającego walory przyrodnicze i krajobrazowe, umożliwiającego gniazdowanie ptactwa oraz zachowanie naturalnej flory i fauny,
- 7) w ustaleniach szczegółowych Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
- 8) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, usług produkcyjnych (P-U) Plan ustala obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej o gatunkach rodzimych liściastych, w szczególności wzdłuż granic ogrodzeń. Dla terenów sąsiadujących z terenami zieleni urządzonej (ZP i ZP/WS) nasadzenia powinny izolować tereny produkcyjne od terenów

zieleni (ZP i ZP/WS) i mieć charakter nasadzeń i gatunków spójny z naturalną zielenią sąsiednią. Plan wyklucza nasadzenia iglaste zieleni wysokiej w szczególności od strony terenów zieleni urządzonej (ZP i ZP/WS),

- 9) dla istniejących ciągów zieleni niskiej, zakrzaczeń na odcinkowych obwałowaniach kamienno-ziemnych wzdłuż północnej granicy obszaru Planu, Plan dopuszcza w miarę możliwości wykorzystanie zieleni jako zieleni izolacyjną i towarzyszącą projektowanej trasie komunikacyjnej o randze ponadlokalnej, oznaczonej na rysunku Planu symbolem 2 KDG (tzw. „Paszkowianka – odnoga brwinowska”),
- 10) na obszarze Planu użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza oraz środowiska wodno-gruntowego. Obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym. Działania inwestycyjne i użytkowanie terenów winny być zgodne z obowiązującym trybem prawnym oraz przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- 11) na całym obszarze objętym Planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 12) na całym obszarze objętym Planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- 13) na całym obszarze objętym Planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 14) Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami. Podstawowe źródła zaopatrzenia należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii, takich jak gaz, olej niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego, ewentualnie innych źródeł, przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 15) Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska: tereny wyznaczone w Planie nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

### §13

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, Plan ustala:**

- 1) w zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami Plan ustala:
  - a) na obszarze Planu nie występują obiekty zabytkowe prawnie chronione w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych,
  - b) Plan nie wyznacza obiektów do objęcia ochroną,
- 2) stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
  - a) nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną,

- b) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Brwinowie uchwała w sprawie jego utworzenia,
- c) nie występują dobra kultury współczesnej.

#### §14

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej Plan ustala:**

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:
  - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący w rejonie i rozbudowywany system uzbrojenia terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach istniejących i projektowanych dróg oraz terenów funkcjonalnych,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielania działek z terenów funkcjonalnych na cele budowy infrastruktury technicznej oraz prowadzenia infrastruktury liniowej – sieci przez tereny funkcjonalne na całym obszarze Planu,
  - d) Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi dróg,
  - e) zasady przebudowy, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej – DN 80,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna średnica projektowanej sieci kanalizacyjno-grawitacyjnej – DN 150, kanalizacyjnej tłocznej – DN 50,
  - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
  - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
  - e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,



- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi i szczególnymi,
  - b) nakazuje się aby wody opadowe i roztopowe pochodzące z nowych inwestycji obejmujących powierzchnie utwardzane i obiekty budowlane obejmujące łącznie ponad 0,1 ha, przed zrzutem do odbiornika, były retencionowane w zbiorniku lub zbiornikach retencyjnych; pojemność retencyjna zbiornika lub zbiorników musi gwarantować redukcję szczytu hydrogramu odpływu z działki budowlanej, do poziomu przed jej zabudową; powyższy warunek musi być spełniony, co najmniej na poziomie odpływu wywołanego opadem o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=10\%$ ,
  - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,
  - d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
  - e) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, parkingów, placów manewrowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną, stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne, oraz inne niezbędne obiekty,
  - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki z terenów funkcjonalnych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z innych źródeł (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych), w tym urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW (bez konieczności podłączenia do sieci) na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,

- z dopuszczeniem możliwości korzystania ze źródeł odnawialnych oraz ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
- b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) (OZE) o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez budowę i rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – DN 32,
  - c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

#### §15

#### **W zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej Plan ustala:**

- 1) zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze Planu wynikają z obowiązujących przepisów na terenie Gminy Brwinów,
- 2) ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosownych przepisów o utrzymaniu porządku i czystości w gminie. Postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi winno być zgodne z przepisami odrębnymi,
- 3) Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w tym zakresie.

#### §16

#### **W zakresie melioracji i urządzeń wodnych Plan ustala:**

- 1) przewiduje się zachowanie istniejących na terenie obszaru Planu rowów melioracyjnych płynących oraz okresowo płynących nieewidencjonowanych, przy zachowaniu ich funkcji odprowadzającej wody opadowej oraz wykorzystanie ich jako elementów zagospodarowania terenów zieleni urządzonej wraz z wodami powierzchniowymi płynącymi – tereny ZP/WS,

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę rowów istniejących oraz budowę nowych rowów, w szczególności przy realizacji nowych dróg o charakterze ponadlokalnym i lokalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- 3) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad rowami, w szczególności dla ciągów pieszych i rowerowych (dróg dla pieszych i rowerów), służb techniczno-eksploatacyjnych, prac konserwacyjnych,
- 4) przy pracach związanych z przebudową, rozbudową, odbudową, konserwacją i budową rowów melioracyjnych na terenach zieleni urządzonej ZP/WS, prace należy wykonywać, chroniąc w maksymalnie możliwy sposób istniejącą naturalną zielenią wysoką i niską oraz naturalny siedliskowy charakter terenu,
- 5) na większości terenów z obszaru Planu znajduje się sieć drenarska. Tereny te zostały wskazane na rysunku Planu wyróżnionym oznaczeniem informacyjnym „granica terenów zdrenowanych”. Urządzenia wodne objęte są ochroną prawną,
- 6) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę, przełożenie, ewentualnie likwidację urządzeń melioracji wodnych, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych zgodnie z wymaganiami Planu oraz postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

#### §17

#### **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Plan ustala:**

- 1) system komunikacji na obszarze Planu tworzą:
  - a) drogi jezdne publiczne,
  - b) drogi jezdne wewnętrzne (nie wydzielone w Planie),
  - c) ciągi piesze, rowerowe oraz pieszo-rowerowe (drogi dla pieszych i rowerów) (nie wydzielone w Planie),
- 2) Plan ustala powiązanie układu podstawowego sieci komunikacyjnej drogowej, wyznaczonej w Planie, z zewnętrznym układem komunikacyjnym w skali ogólnogminnej oraz ponadgminnej, za pośrednictwem istniejącej poza granicą Planu ulicy św. Jerzego, której poszerzenie oznaczone w Planie 3KDL przewiduje się na obszarze Planu oraz projektowanych, częściowo w granicach Planu, a częściowo poza granicami Planu, dróg o znaczeniu ponadlokalnym i wojewódzkim 1KDG tzw. „Paszkowianka” i 2KDG tzw. „Paszkowianka, odnoga brwinowska”, jak również za pośrednictwem projektowanej poza obszarem Planu od strony południowej drogi zbiorczej powiatowej KDZ ul. św. Krzysztofa,
- 3) dla wyznaczenia rezerwy terenowej dla drogi 2KDG – tzw. „Paszkowianka odnoga brwinowska”, wobec braku ostatecznego projektu jej przebiegu, w oparciu o analizę kolejnych wariantów koncepcji projektowych drogi, jak również analizę uwarunkowań terenowych oraz wydzielenie geodezyjnych terenu, Plan wyznacza teren pod drogę wraz z ewentualną zielenią izolacyjną i towarzyszącą. Dla projektowanej drogi 4KDL Plan nie przewiduje jej włączenia w drogę 2KDG. Plan przewiduje na jej zakończeniu plac manewrowy do zawracania. Plan dopuszcza połączenie drogi 4KDL z drogą 2KDG, o ile warunki i docelowe rozwiązania techniczne na to pozwolą,
- 4) Plan ustala, że układ komunikacji drogowej, w obszarze objętym Planem, tworzą drogi:
  - a) KDG – drogi główne publiczne:
    - 1KDG – tzw. „Paszkowianka” (projektowana),
    - 2KDG – tzw. „Paszkowianka, odnoga brwinowska” (projektowana),

b) KDL – drogi lokalne publiczne:

- 3KDL – ul. Świętego Jerzego (istniejąca, poszerzona),
- 4KDL – (ulica projektowana),

- 5) Plan ustala obowiązującą klasyfikację ulic, funkcje w układzie, przebieg, szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach dokładności Planu i zgodnie z jego legendą,
- 6) Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnodostępności wszystkich dróg publicznych wyznaczonych planem,
- 7) Plan ustala, że, w ramach istniejących i projektowanych w Planie dróg, powinny być wyznaczone i realizowane ciągi piesze, rowerowe lub pieszo-rowerowe (drogi dla pieszych i rowerów), w sposób wyodrębniony i wynikający z lokalnych uwarunkowań,
- 8) Plan dopuszcza wytyczanie ścieżek rowerowych i budowę dróg dla pieszych i rowerów poza liniami rozgraniczającymi dróg, w terenach zieleni urządzonej ZP i zieleni urządzonej wraz z wodami powierzchniowymi płynącymi ZP/WS,
- 9) Plan dopuszcza wydzielanie nowych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m. Plan zakazuje włączania dróg wewnętrznych bezpośrednio do projektowanych dróg głównych publicznych: 1KDG – tzw. „Paszkowianka” i 2KDG – tzw. „Paszkowianka, odnoga brwinowska”, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej. Plan nakazuje dla dróg wewnętrznych zachowanie ich przepisowych parametrów, a dla dróg ślepych (nieprzejezdnych) wymaga realizacji na ich zakończeniu placów manewrowych zawracania dla samochodów ciężarowych.
- 10) Plan ustala, dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów oraz scaleń, obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg lokalnych 3KDL i 4KDL, a także z drogi zbiorczej – ul. św. Krzysztofa (leżącej przy południowej granicy Planu, poza obszarem Planu) przez teren zieleni urządzonej 6ZP. Plan dopuszcza obsługę z dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt. 9,
- 11) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych, Plan ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym, miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach ruchu) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Miejsca parkingowe należy realizować według następujących minimalnych wskaźników:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

- dla samochodów osobowych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów i składów,
- dla samochodów ciężarowych – wg zapotrzebowania technologicznego, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu; dopuszcza się uwzględnienie miejsc w dokach magazynowych,

b) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## §18

**W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości Plan ustala:**

- 1) Plan nie ustala terenów do objęcia obowiązkiem scalania i podziału nieruchomości,
- 2) Plan dopuszcza scalania i podziały nieruchomości niesprzeczne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji Planu,
- 3) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych Planu,
- 4) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych Planu,
- 5) minimalna powierzchnia działki obowiązuje dla działki wydzielanej i pozostającej po podziale. Zasada nie dotyczy wydzielen na potrzeby komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej (obiektów oraz infrastruktury liniowej) oraz przeznaczenia terenów na cele włączeń w tereny zieleni urządzonej ZP oraz zieleni urządzonej wraz z wodami płynącymi powierzchniowymi ZP/WS,
- 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego określa się na  $60^{\circ}$  –  $120^{\circ}$ ,
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt. 3, 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej, pod drogi oraz tereny zieleni urządzonej ZP oraz zieleni urządzonej wraz z wodami płynącymi powierzchniowymi ZP/WS, dla których to terenów nie ogranicza się minimalnej szerokości frontu działki, minimalnej powierzchni działki oraz nie stosuje się zasady, o której mówi pkt 5,
- 8) dla działek, których część będzie stanowić wewnętrzny dojazd do podstawowej jej części przeznaczonej na cele zgodne z przeznaczeniem w Planie, minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winna wynosić minimum 10 m,
- 9) dla działek przeznaczonych pod nowo projektowane drogi wewnętrzne minimalna szerokość winna wynosić 10 m,
- 10) dla działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne nie ogranicza się powierzchni działki.

## Rozdział III

**Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy i gabarytów obiektów oraz dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu**

## §19

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami P-U (tereny 1P-U, 2P-U, 3P-U) Plan ustala:**

- 1) przeznaczenie: tereny oraz zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa, usługi produkcyjne,
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, zbiorniki retencji i odparowania wód opadowych,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% działki budowlanej,

- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - e) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 0,5 ha,
  - f) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scaleń i podziału nieruchomości: 0,5 ha,
  - g) minimalna szerokość frontu działki: 40 m, z uwzględnieniem pkt. h),
  - h) obowiązują ustalenia §18 w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - i) Plan ustala dla terenów P-U sposób zagospodarowania terenów od strony terenów 8ZP/WS:
    - nakazuje wprowadzenie w pasie przy granicy terenu zieleni izolacyjnej i towarzyszącej wysokiej i niskiej, o szerokości minimum 3,0 m,
    - zakazuje się tworzenia od strony terenów ZP/WS strefy nieuporządkowanych zapleczy, obiektów, wpływających na obniżenie walorów ciągu przyrodniczego na terenach ZP/WS,
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami w pkt. 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania, rozbiórkę, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt. 5, w zakresie niesprzecznym z dopuszczonymi parametrami tej zabudowy,
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu, przepisami szczególnymi, odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale II,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki przeznaczenia podstawowego: 25,0 m dla terenu 1P-U, 15,0 m dla terenów 2P-U i 3P-U,
    - budynki gospodarcze, garaże, portiernie, itp.: 6,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia towarzyszące związane z technologią, takie jak: maszty, kominy, wyciągi: 30,0 m,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie, krzywiznowe oraz spadziste, o pochyleniu głównych połaci dachowych 0° – 45°,
  - d) realizacji kondygnacji podziemnych pod warunkiem uwzględnienia warunków budowlanych, gruntowo-wodnych,
  - e) gabaryty zabudowy: Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów zabudowy oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §17: z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4 KDL i drogi zbiorczej ul. św. Krzysztofa, położonej poza granicą Planu, od strony południowej przez teren 6ZP, oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku Planu, dopuszczonych Planem,
- 7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §14 i §15,
- 8) przeważające obszary terenów P-U to rejon objęte melioracją – tereny zdrenowane – zasady w zakresie melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z §16,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne Planu – Rozdziału II oraz przepisy odrębne i szczególne.

## §20

### **Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem 4U Plan ustala:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym usługi konsumpcyjne, komercyjne i publiczne z zakresu usług handlu, gastronomii, administracji, jednostek badawczo-rozwojowych, biur, zaplecza motoryzacji,
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, zbiorniki retencji i odparowania wód opadowych,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - e) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1,0 ha,
  - f) minimalna szerokość frontu działki od strony ul. św. Jerzego 3KDL: 40 m, z uwzględnieniem pkt g),
  - g) obowiązują ustalenia §18 w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - h) Plan ustala dla terenu 4U sposób zagospodarowania terenu od strony terenu 5ZP:
    - zakazuje lokalizacji od strony terenów 5ZP nieuporządkowanych zapleczy obiektów, wpływających na obniżenie walorów przyrodniczo-środowiskowych zespołu zieleni 5ZP,
    - dopuszcza przestrzenne i funkcjonalne połączenie zieleni urządzonej towarzyszącej inwestycjom w terenach 4U z terenem zieleni urządzonej 5ZP,
    - zakazuje degradacji walorów zieleni naturalnej 5ZP przez działania inwestycyjne na terenie 4U, np. przez zaśmiecanie, odprowadzanie wód opadowych, itp.,
    - dopuszcza wspólne zagospodarowanie terenów 4U i 5ZP oraz koordynowanie sposobu zagospodarowania,
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami w pkt. 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt. 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu, przepisami szczególnymi, odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale II,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 15,0 m,
    - budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m,
    - budowle: 15,0 m,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste, o pochyleniu głównych połaci dachowych 0° – 45°,

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §17: z drogi oznaczonej symbolem 3KDL (ul. św. Jerzego). Obsługa komunikacyjna z drogi 1KDG („Paszkowianka”) uwarunkowana jest docelowym rozwiązaniem drogi 1KDG i dopuszczeniem obsługi przez zarządcę drogi po spełnieniu wymagań przepisów odrębnych i szczególnych. Plan dopuszcza taką obsługę,
- 7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §14 i §15,
- 8) zasady w zakresie melioracji i urządzeń wodnych:
  - a) obowiązują ustalenia §16,
  - b) teren znajduje się w rejonie złych warunków geologiczno-inżynierskich, wysoki poziom wód podziemnych 0,0 – 1,0 m p.p.t.,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne Planu – Rozdziału II oraz przepisy odrębne i szczególne.

## §21

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami ZP (tereny 5ZP i 6ZP) Plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe (drogi dla pieszych i rowerów), dojazdy, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury,
- 3) teren 5ZP w większości znajduje się w rejonie złych warunków geologiczno-inżynierskich, o wysokim poziomie podziemnych 0,0 – 1,0 m p.p.t.; na terenie 5ZP znajduje się obiekt hydrogeologicznego monitoringu wód podziemnych CBDH,
- 4) na terenach 5ZP i 6ZP obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,
- 5) warunki zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy budowlami: 15 m,
  - c) gabaryty obiektów: Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów, oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
  - d) Plan nie ogranicza szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi. Plan dopuszcza podziały i scalenia zmierzające do realizacji Planu.
- 6) dla terenu 5ZP Plan nakazuje zachowanie przyrodniczo czynnego charakteru terenu urządzonego zielenią wysoką i niską. Plan dopuszcza pozostawienie naturalnego charakteru terenu. Plan nakazuje uporządkowanie terenu i zakazuje dalszej degradacji. Plan dopuszcza wspólne urządzenie i użytkowanie terenu wraz z terenami zieleni na sąsiednim terenie 4U,
- 7) dla terenu 6ZP Plan dopuszcza: przejazd przez teren do terenu 3P-U, urządzenie terenu zielenią niską i wysoką z ograniczeniem nasadzeń zielenią wysoką w pasie przebiegu kolektora deszczowego tłoczego. Plan dopuszcza prowadzenie po terenie ciągu pieszego, pieszo-rowerowego lub rowerowego (drogi dla pieszych i rowerów). Plan nakazuje zachowanie dostępności terenu dla działań eksploatacyjno-konserwacyjnych infrastruktury,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne Planu – Rozdział II oraz przepisy odrębne i szczególne.



**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami ZP/WS (tereny 7ZP/WS i 8 ZP/WS) Plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej wraz z wodami powierzchniowymi płynącymi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi spacerowe piesze, pieszo-rowerowe (drogi dla pieszych i rowerów), sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdy eksploatacyjno-konserwacyjne, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury w terenach zieleni,
- 3) znaczne obszary terenów ZP/WS to rejony zdrenowane; wyróżnione one zostały oznaczeniem graficznym na rysunku Planu; obowiązują na nich ustalenia §16,
- 4) na terenach 7ZP/WS i 8ZP/WS obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,
- 5) na terenie 7ZP/WS znajduje się studnia kontrolno-rewizyjna kolektora deszczowo-tłoczego, wraz ze zrzutem do rowu – cieku,
- 6) na terenach 7ZP/WS i 8ZP/WS obowiązuje nakaz ochrony przyrodniczo-czynnego naturalnego charakteru ciągów istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wód płynących i okresowo płynących (rowów),
- 7) Plan zakazuje traktowania rowów odwadniających w terenach 7ZP/WS i 8ZP/WS jedynie jako technicznego melioracyjnego urządzenia odbioru wód opadowych. Plan nakazuje ochronę ich walorów przyrodniczych i dopuszcza, a wręcz zaleca ich „naturalizację” oraz tworzenie małej retencji w miarę potrzeb i możliwości,
- 8) Plan dopuszcza przebudowę rowów: budowę przejazdów, ścieżek, ciągów rowerowo-piesznych (dróg dla pieszych i rowerów), technicznych przejazdów konserwacyjno-eksploatacyjnych oraz urządzeń retencji i piętrzących wodę,
- 9) Plan dopuszcza w terenach ZP/WS prace wymagane dla utrzymania zieleni, w tym niezbędne wycinki zieleni wysokiej i niskiej, nakazując utrzymanie walorów siedliskowych, ciągów zieleni wysokiej i niskiej,
- 10) Plan dopuszcza wykorzystanie rowów w terenach ZP/WS dla odprowadzania wód opadowych z obszaru Planu, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i szczególnych,
- 11) dla kształtowania zieleni wysokiej i niskiej w terenach 7ZP/WS i 8ZP/WS Plan zakazuje stosowania gatunków obcych nierodzimych,
- 12) dla kształtowania ciągów pieszych, pieszo-rowerowych (dróg dla pieszych i rowerów) oraz dojazdów eksploatacyjnych Plan dopuszcza ich naturalny, nieutwardzony charakter,
- 13) dla zachowania dostępności ciągów pieszych, pieszo-rowerowych (dróg dla pieszych i rowerów) oraz eksploatacyjno-konserwacyjnych w terenach ZP/WS Plan nakazuje działania zapobiegające inwazyjnemu pełnemu zadrzewieniu terenu,
- 14) warunki zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy budowlami: 15 m,
  - c) gabaryty obiektów: Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów, oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

- d) Plan nie ogranicza szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi,
- 15) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §17: z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDL i drogi zbiorczej ul. św. Krzysztofa, położonej poza granicą Planu od strony południowej,
- 16) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §14 i §15,
- 17) zasady w zakresie melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z §16,
- 18) obowiązują ustalenia ogólne Planu – Rozdział II oraz przepisy odrębne i szczególne.

### §23

#### **Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDG (tereny 1KDG i 2KDG) Plan ustala:**

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy głównej,
- 2) drogi projektowane (wojewódzkie),
- 3) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen izolacyjna i towarzysząca, wyodrębnione funkcjonalnie ciągi pieszo-rowerowe (drogi dla pieszych i rowerów),
- 4) zasady zagospodarowania:
  - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku Planu	Zasady zagospodarowania
1KDG	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga projektowana tzw. „Paszkowianka”, w przeważającej części poza obszarem Planu, na obszarze Planu w granicach dz. nr ew. 33 z obrębu 23,</li> <li>– odcinek od ul. św. Jerzego w kierunku projektowanego węzła tzw. „Paszkowianki” z tzw. „Paszkowianką, odnogą brwinowską”,</li> <li>– szerokość orientacyjna projektowanej drogi tzw. „Paszkowianka” w obszarze Planu i poza obszarem Planu zmienna od 45,0 do 60,0 m,</li> <li>– szerokość terenu 1KDG w liniach rozgraniczających w obszarze objętym Planem zmienna od 0,0 m do 37,0 m w rejonie ul. św. Jerzego,</li> <li>– droga tzw. „Paszkowianka” w tym dz. nr ew. 33 z obrębu 23 w znacznej części to rejon złych warunków geologiczno-inżynierskich o wysokim poziomie wód podziemnych 0,0 – 1,0 m p.p.t.,</li> </ul>
2KDG	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga projektowana tzw. „Paszkowianka, odnoga brwinowska”,</li> <li>– część drogi poza obszarem Planu,</li> <li>– na obszarze Planu znajduje się fragment obszaru wydzielonego jako teren projektowanej drogi tzw. „Paszkowianka, odnoga brwinowska”,</li> <li>– zgodnie z różnymi wariantami koncepcyjnymi droga ta projektowana jest częściowo na obszarze Planu, częściowo poza Planem,</li> <li>– wydzielenie terenu 2KDG w Planie uwzględnia obecny stan wiedzy na temat wariantowych rozwiązań, obecne wydzielenia geodezyjne oraz analizy zagadnienia prowadzone dla niniejszego Planu,</li> <li>– Plan nie przewiduje włączenie projektowanej w Planie drogi (ulicy) 4KDL do 2KDG tzw. „Paszkowianka, odnoga brwinowska”; Plan dopuszcza takie włączenie,</li> <li>– Plan dopuszcza i zaleca wykorzystanie istniejącej zieleni na cele zieleni izolacyjno-towarzyszącej,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plan dopuszcza realizację na terenie 2KDG zawrotki drogi 4KDL,</li> <li>– szerokość terenu 2KDG w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 m (na łuku wyjścia drogi z obszaru Planu w kierunku Brwinowa) do 50,0 m w rejonie węzła dróg tzw. „Paszkowianka, odnoga brwinowska” z tzw. „Paszkowianką”,</li> <li>– teren 2KDG znajduje się w granicach terenów zdrenowanych zlewni rzeki Utraty, całość obszaru Planu w zlewniach rzeki Utraty i rzeki Zimna Woda; Plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych w teren oraz do odbiorników istniejących i projektowanych rowów obydwu zlewni pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych i szczególnych oraz wymagań rozdziału II Planu, w szczególności §16,</li> </ul>
--	---

- b) Plan zakazuje bezpośredniej obsługi terenu IP-U z dróg 1KDG i 2KDG z wyjątkiem programów dopuszczonych przez zarządcę dróg 1KDG i 2KDG na warunkach spełniających przepisy odrębne i szczególne oraz ustalenia Planu,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
- a) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%,
  - c) zakaz zabudowy budynkami,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy budowlami: 20 m,
  - i) gabaryty obiektów: Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów zabudowy oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
- 6) obowiązują ustalenia ogólne Planu – Rozdział II oraz przepisy odrębne i szczególne.

#### §24

#### **Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDL (tereny 3KDL i 4KDL) Plan ustala:**

- 1) przeznaczenie terenów: drogi (ulice) publiczne klasy lokalnej,
- 2) droga 3KDL istniejąca (gminna), droga 4KDL projektowana (gminna),
- 3) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjna i towarzysząca niska i wysoka, wyodrębnione funkcjonalnie ciągi pieszo-rowerowe (drogi dla pieszych i rowerów),
- 4) zasady zagospodarowania: dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku Planu	Zasady zagospodarowania
3KDL	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca gminna ul. św. Jerzego biegnąca poza obszarem Planu od projektowanej drogi wojewódzkiej głównej 1KDG tzw. „Paszkowianki” do istniejącej drogi powiatowej zbiorczej (ul. św. Krzysztofa),</li> <li>– na obszarze Planu projektowane poszerzenie drogi (ul. św. Jerzego) istniejącej poza obszarem Planu (o pas</li> </ul>

	<p>wydzielonych dz. nr ew. 34, 47 i projektowane fragmenty działek nr ew. 32, 45, 46 z obrębu 23 na terenie Planu,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość całej drogi poza obszarem Planu i w obszarze Planu zmienna ok. 40 m,</li> <li>- szerokość poszerzenia w granicach Planu zmienna od 14,0 m do 40,0 m w rejonie skrzyżowania z drogą 4KDL,</li> <li>- w działkach nr ew. 34 i 47 istniejące i projektowane sieci infrastruktury,</li> <li>- w terenie dopuszczona (zalecana) realizacja ciągu pieszo-rowerowego (drogi dla pieszych i rowerów),</li> </ul>
4KDL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- droga projektowana gminna na odcinku od istniejącej ulicy lokalnej gminnej ul. św. Jerzego do projektowanej drogi głównej (wojewódzkiej) tzw. „Paszkowianki, odnogi brwinowskiej”,</li> <li>- Plan nie przewiduje jej włączenia w drogę główną 2KDG,</li> <li>- Plan dopuszcza jej włączenie w drogę główną 2KDG,</li> <li>- w przypadku nie włączenia jej do drogi 2KDG, na zakończeniu drogi należy zrealizować plac manewrowy dla zawracania samochodów ciężarowych,</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających: 30 m,</li> <li>- w liniach rozgraniczających drogi należy wprowadzić zielen przyuliczną wysoką i niską,</li> <li>- ciągi piesze i pieszo-rowerowe (drogi dla pieszych i rowerów) należy powiązać w jeden system z wyznaczonymi ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi na innych terenach w obszarze Planu i poza obszarem Planu,</li> </ul>

5) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:

- a) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%,
- c) zakaz zabudowy budynkami,
- d) maksymalna wysokość zabudowy budowlami: 15 m,
- j) gabaryty obiektów: Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów zabudowy oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

6) obowiązują ustalenia ogólne Planu – Rozdział II oraz przepisy odrębne i szczególne.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

#### §25

Ustala się, że przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji, itp., w których ustalenia Planu brane są pod uwagę należy posługiwać się ustaleniami

szczegółowymi oraz ustaleniami ogólnymi Planu oraz rysunkiem Planu stanowiącym załącznik nr 1, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości), będącej przedmiotem postępowania w stosunku do obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań, a także lokalnych warunków zagospodarowania wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

#### §26

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego Planu, w wysokości:

- 1) dla terenów P-U w wysokości 30%,
- 2) dla terenów U w wysokości 30%,
- 3) dla terenów ZP, ZP/WS, KDG, KDL w wysokości 30%.

#### §27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy w Brwinowie.

#### §28

W dniu wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc, w granicach obowiązywania niniejszego Planu, następujące plany:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów – Etap II (obszar obejmujący działki nr ew. 6/1, 17, 82/2 i część działki nr ew. 6/2)”, uchwalony Uchwałą nr XXXIII/333/2004 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 29 listopada 2004 r.
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego części działek nr ew. 6/1 i 6/2 w Parzniewie, gmina Brwinów”, uchwalony Uchwałą nr XXIII/193/2008 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 18 marca 2008 r.

#### §29

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Brwinów.

#### §30

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

**BURMISTRZ**  
Gminy Brwinów  
*Arkadiusz Kosinski*  
**Arkadiusz Kosinski**

*[Signature]*  
Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego

mrg inż. arch. Iwona Sztyrk-Kostrzewska

*[Signature]*  
**Hanna Miszewska**  
RADCA PRAWNY  
(WA 8789)

*[Signature]*  
p.o. Geodeta Gminny Gminy Brwinów

**Ewa Sobierajska**

**SEKRETARZ**  
Gminy Brwinów  
*[Signature]*  
**Anna Kozłowska**

Załącznik nr 2

do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Brwinowie

z dnia.....

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Brwinowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 6 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. Termin składania uwag do 28 sierpnia 2023 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi.

**STAROSTA**  
Gminy Brwinów  
*Arkadiusz Kosinski*

**p.o. Główny Gminny Gminy Brwinów**

*Ewa Sobierańska*

Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego  
*[Signature]*  
ul. 4 Maja 1, 26-100 Brwinów, gm. Brwinów

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE 23 W BRWINOWIE, GM. BRWINÓW.**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr.....  
Rady Miejskiej w Brwinowie  
z dnia.....

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Brwinowie rozstrzyga co następuje:

L.p	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania			Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania: 1. właściciele nieruchomości 2. fundacje i organizacje wspomagające 3. inwestorzy zewnętrzni 4. inne
	Drogi publiczne	Wykup, pozyskanie terenu budowa	Forma: 1. zadanie krótko- okresowe 2. zadanie wieloletnie	Tryb: 1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków 3. zgodnie z wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urzędzeń wodociagowych i urzędzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy) 4. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych 5. inne	Odpowiedzialni za realizację: 1. burmistrz 2. przedsiębiorstwo wodociagowo-kanalizacyjne 3. wykonawca 4. inne	Prognozowane źródła finansowania: 1. dochody własne gminy 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociagowo-kanalizacyjnego 3. dotacje, w tym dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska 4. kredyty i pożyczki komercyjne 5. kredyty i pożyczki preferencyjne 6. obligacje komunalne 7. prywatyzacja majątku komunalnego 8. nadwyżki budżetu z lat poprzednich 9. inne			
1.		Wykup, pozyskanie terenu budowa	1, 2	1, 5	1, 4	1, 9	1, 4	1, 4	
2.	Pozostałe	budowa	1, 2	4, 5	1, 3, 4	1, 3, 9	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	
		wodociągi	1, 2	2, 3, 4, 5	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	
		kanalizacja	1, 2	2, 3, 4, 5	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4	
		Prześyanie energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła, oświetlenie	1, 2	4, 5	1, 3, 4	1, 3, 9	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	
		budowa	1, 2	4, 5	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4		

Kierownik Akcji  
Planowania przestrzennego  
.....

p.o. Geodeta Gminny Brwinów

*Ewa Sobierańska*

BURMISTRZ  
Gminy Brwinów  
Arkadiusz Kosztowski

Załącznik nr 4  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Brwinowie  
z dnia .....

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

**DURMISTRZ**  
Gminy Brwinów  
*Arkadiusz Kosinski*

Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego  
*Opk*  
mgr inż. arch. Iwona Dziwacznyk-Kostrzevska

p.o. Geodeta Gminny Gminy Brwinów

*Ewa Sobierajska*



## UZASADNIENIE

do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Brwinowie z dn. ....2023 r.  
w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów”.

### 1. Informacje ogólne

Opracowanie, przeprowadzenie procedury sporządzenia oraz uchwalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wykonaniem ustaleń uchwały Nr XXXVI.408.2021 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów”.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z obowiązującą uchwałą nr XXVI/209/2008 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 6 maja 2008 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, w latach 2014 i 2018 sporządzono Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brwinów wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych. W powyższej uchwale i Analizach stwierdzono, między innymi, potrzebę kontynuowania prac planistycznych nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb inwestycyjnych.

Sporządzenie i uchwalenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów” ma na celu zastąpienie, zaktualizowanie oraz dostosowanie do współczesnych potrzeb oraz możliwości prawnych ustaleń obowiązujących na obszarze przedmiotowego opracowania dotychczasowych obowiązujących m.p.z.p., którymi są:

- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów – Etap II (obszar obejmujący działki nr ew. 6/1, 17, 82/2 i część działki nr ew. 6/2)”, uchwalony Uchwałą nr XXXIII/333/2004 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 29 listopada 2004 r.
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego części działek nr ew. 6/1 i 6/2 w Parzniewie, gmina Brwinów”, uchwalony Uchwałą nr XXIII/193/2008 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 18 marca 2008 r.

Uchwalenie przedmiotowego m.p.z.p. jest realizacją ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów zatwierdzonego Uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. w zakresie działań zmierzających do kształtowania na obszarze Planu rozwoju dzielnicy przemysłowo-składowo-usługowej „Parzniew” (w mieście Brwinów) oraz układu komunikacyjnego – drogowego o charakterze ponadlokalnym i lokalnym (droga wojewódzka „Paszkowianka”, ulice

lokalne) z zachowaniem zasad ekorozwoju obszaru (z poszanowaniem wartości przyrodniczych obszaru Planu).

Opracowanie m.p.z.p. zostało poprzedzone szczegółowymi inwentaryzacjami obszaru, aktualizacją materiałów wyjściowych (podkładów mapowych), inwentaryzacją fotograficzną, oraz opracowaniem ekofizjografii. Przeprowadzono wieloaspektowe analizy, które pozwoliły na przyjęcie decyzji planistycznych, nienaruszających ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów.

Ustalenia Planu przeznaczają tereny obszaru Planu o łącznej powierzchni 45,20 ha na:

- tereny funkcji produkcyjnych, składów i magazynów, usług produkcyjnych i teren zabudowy usługowej (tereny P-U i U) – pow. ca. 32,23 ha, co stanowi 71,3% obszaru Planu,
- tereny dróg ponadlokalnych głównych (tereny KDG) – pow. ca. 3,62 ha, co stanowi 8,0% obszaru Planu,
- tereny dróg lokalnych i gminnych (tereny KDL) – pow. ca. 3,00 ha, co stanowi 6,6% obszaru Planu,
- tereny zieleni urządzonej publicznej (tereny ZP i ZP/WS) – pow. ca. 6,35 ha, co stanowi 14,1% obszaru Planu.

Projektowana struktura przestrzenna zagospodarowania obszaru Planu przewiduje włączenie obszaru Planu w układ ciągów komunikacyjnych (drogowych i pieszo-rowerowych) oraz ciągów przyrodniczo-rekreacyjnych Gminy Brwinów. Teren obszaru Planu po jego zagospodarowaniu i urządzeniu stanie się aktywnym pod względem działalności gospodarczej i dochodowości obszarem Miasta Brwinowa, jednocześnie będąc obszarem funkcjonalnie łączącym tereny Miasta Brwinowa z Miastem Pruszkowem. Układ projektowanych ciągów komunikacyjnych połączy Brwinów z przystankiem kolejowym Parzniew.

Układ zachowanych i projektowanych terenów zieleni publicznej (ZP, ZP/WS), wraz z zielenią towarzyszącą projektowanym terenom produkcyjno-usługowym stworzy „zieloną” strukturę przestrzenną obszaru Planu.

Prace nad opracowaniem m.p.z.p. prowadzone były w oparciu o obowiązujące regulacje prawne oraz przepisy w zakresie zawartości merytoryczno-formalnej i trybu opracowania, a także wymagań prawnych dokumentu.

Do projektu m.p.z.p. wykonano:

- Prognozę Oddziaływania na Środowisko
- Prognozę Skutków Finansowych.

Prognozy potwierdziły prawidłowość przyjętych ustaleń i celowość uchwalenia m.p.z.p.

Projekt m.p.z.p. został uzgodniony lub zaopiniowany w sposób pozytywny, pismem lub tzw. milczącą zgodą, przez wszystkie wymagane procedurą prawną jednostki, do których skierowano materiały projektu m.p.z.p. pismem Burmistrza Gminy z dnia 28 lutego 2023 r. znak: PP.6722.Brwinow23.2021.

Projekt m.p.z.p. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu

publicznego w okresie od 6 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Brwinów. Projekt m.p.z.p. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dostępny był również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Brwinów. W dniu 17 lipca 2023 r. w sali na Stadionie Miejskim w Brwinowie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie ww. m.p.z.p. Do wyłożonego projektu m.p.z.p. oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie złożono uwag. Na dyskusję publiczną nie przybył nikt z ewentualnych zainteresowanych. Po uwzględnieniu w tekście uchwały aktualizacji podstaw prawnych opracowania, projekt m.p.z.p. przedstawiany jest do uchwalenia.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### Ad. 1) Wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury

#### Ad. 1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju

#### Ad. 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

W celu zapewnienia: ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru Planu określona zostaje dyspozycja funkcjonalna obszaru Planu, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe, jak również uwarunkowania wynikające z relacji przestrzenno-funkcjonalnych oraz przyrodniczych z terenami sąsiednimi, wynikających z analizy ekofizjograficznej obszaru Planu.

Plan przyjmuje ustalenia zrównoważonego ekorozwoju obszaru. Cel ten ma być osiągnięty przez przyjętą strukturę przestrzenną oraz dyspozycję funkcjonalną zagospodarowania obszaru Planu oraz realizację Planu zgodną z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dotyczącymi zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów Planu, obecnie niezainwestowanych kubaturowo, częściowo użytkowanych rolniczo lub odłogowanych i degradowanych przez nieużytkowanie i zaśmiecanie.

### Ad. 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz ad. 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W celu ochrony środowiska, istniejących zasobów przyrodniczych Plan, w oparciu o inwentaryzację i ekofizjografię opracowane w fazie analitycznej prac nad Planem, przewiduje przekształcenia Planu na cele nierolnicze z wykorzystaniem istniejących zasobów (ciągów zieleni, cieków wodnych, zgrupowań zieleni wysokiej) jako terenów zieleni urządzonej oraz zieleni urządzonej z wodami płynącymi, tworzącymi swoisty kręgosłup – układ terenów przyrodniczo czynnych w obszarze Planu. Projektowany układ przestrzenny – dyspozycja funkcjonalna zapewnia możliwość stopniowego etapowego wyłączenia terenów Planu z produkcji rolnej.

Na obszarze Planu nie występują grunty leśne a grunty rolne w większości są odłogowane.

Na obszarze Planu nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

W granicach obszaru Planu nie występują: formy ochrony przyrody w rozumieniu

przepisów odrębnych oraz złoża kopalin.

Ad. 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia na obszarze Planu:

- użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza oraz środowiska wodno-gruntowego. Obowiązywać będzie zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym. Działania inwestycyjne i użytkowanie terenów winny być zgodne z obowiązującym trybem prawnym oraz przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- na całym obszarze objętym Planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- na całym obszarze objętym Planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- na całym obszarze objętym Planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami. Podstawowe źródło zaopatrzenia należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii, takich jak gaz, olej niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej, jako czynnika grzewczego, ewentualnie innych źródeł, przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska.

Ad. 6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne obszaru objętego Planem wynikają z jego położenia w obrębie realizowanej na pograniczu Pruszkowa i Brwinowa wspólnej przestrzeni, zlokalizowanej w obu jednostkach administracyjnych, dzielnicy przemysłowo-składowo-usługowej. Walory ekonomiczne przestrzeni zwiększa ponadto położenie obszaru w rejonie węzła autostradowego Pruszków – autostrada A2, oraz przewidywany przebieg przez obszar Planu projektowanej drogi publicznej klasy głównej, tzw. „Paszkowianki” oraz tzw. „Paszkowianki, odnogi brwinowskiej”. Jest to teren bardzo atrakcyjny pod lokalizację inwestycji przewidzianych Planem.

Ad. 7) Prawo własności

Cały obszar Planu stanowią działki – nieruchomości nieprywatne. Stanowią one obecnie własność: Województwa Mazowieckiego, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, oraz Powiatu Pruszkowskiego. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie przedmiotowego Planu obowiązują na

obszarze Planu:

- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów – Etap II (obszar obejmujący działki nr ew. 6/1, 17, 82/2 i część działki nr ew. 6/2)”, uchwalony Uchwałą nr XXXIII/333/2004 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 29 listopada 2004 r.
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego części działek nr ew. 6/1 i 6/2 w Parzniewie, gmina Brwinów”, uchwalony Uchwałą nr XXIII/193/2008 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 18 marca 2008 r.

Ad. 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar objęty miejscowym Planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

Ad. 9) Potrzeby interesu publicznego.

Zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego, wobec nie wskazania w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy na obszarze przedmiotowego m.p.z.p. przestrzeni publicznej, realizowane jest kompleksową w obszarze Planu polityką przestrzenną oraz poprzez określenie terenów publicznie dostępnych, do których należą:

- a) tereny zieleni urządzonej ZP,
- b) tereny zieleni urządzonej wraz z wodami powierzchniowymi ZP/WS,
- c) tereny dróg publicznych KD o ustalonych w Planie klasach.

Ad. 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ad. 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz ad. 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Organ sporządzający Plan zachował jawność i przejrzystość procedur planistycznych, zapewniając równocześnie możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad Planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Ad. 13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Ustalenia Planu określają zasady uzbrojenia terenu i zaopatrzenia w wodę.

Ad. 14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Ustalenia Planu zakazują na całym obszarze objętym Planem lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii.

#### Ad. 15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Zagadnienie nie dotyczy przedmiotowego Planu wobec nie przewidywania w Planie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

### **3. Interes publiczny i prywatny**

Ustalając przeznaczenie terenów organ sporządzający Plan ważył interesy publiczne i prywatne, uwzględniając je w kształtowaniu struktury programowo-przestrzennej obszaru Planu, tworząc strukturę terenów publicznie dostępnych w oparciu o lokalne wartości przyrodnicze.

### **4. Struktura przestrzenna**

Projektowana w Planie struktura przestrzenna uwzględnia istniejące walory przyrodnicze obszaru Planu, zapewniając ich ochronę, rewaloryzację oraz możliwość renaturalizacji oraz rozwoju.

Plan nadaje sens funkcjonalny istniejącym ciągom zieleni i grupom zieleni towarzyszącym ciekom wodnym, tworząc z nich układy zieleni urządzonej prowadzącej ciągi piesze i rowerowe, a także tworząc swoiste parki, dystansując między sobą tereny przeznaczone do zainwestowania i użytkowania pod funkcje produkcyjne i usługowe dzielnicy przemysłowej.

Układ terenów publicznie ogólnodostępnych jest w Planie czytelnie wyodrębniony i tworzy przyrodniczo-czynny kręgosłup obszaru.

Zieleń towarzysząca terenom produkcyjno-usługowym oraz terenom komunikacji tworzyć będzie na obszarze Planu wspólny system zieleni dzięki wskazaniu w obrębie ww. terenów rejonów nasadzeń, będących w relacji przestrzennej z terenami zieleni publicznej urządzonej.

Przyjęte w Planie zasady czytelnego wyodrębnienia stref inwestowania i zagospodarowania terenami inwestycyjnymi (produkcji, składów i usług) od strefy zieleni urządzonej, jednych i drugich obsługiwanych układem komunikacyjnym dróg publicznych, pozwalają na stworzenie ładu przestrzennego, ochronę walorów przyrodniczych, zapewniają efektywne gospodarowanie przestrzenią z wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni.

### **5. Wpływ uchwalenia Planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Dla projektu przedmiotowego m.p.z.p. opracowano „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów”.

Prognoza ocenia wysoko opłacalność dla Gminy planowanego uchwalenia przedmiotowego m.p.z.p., w tym opłacalność finansową. Na ocenę taką składa się diagnoza stwierdzająca, że:

- 1) W wyniku uchwalenia Planu otworzy się możliwość planowego, proekologicznego,

zgodnego ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brwinów” przekształcenia obszaru Planu.

- 2) Przygotowane zostaną dalsze podstawy prawne dla realizacji dróg głównych wojewódzkich.
- 3) Powstaną prawne możliwości dla nieodpłatnego pozyskania przez Gminę Brwinów terenów na cele dróg lokalnych KDL i zieleni urządzonej publicznej ZP, ZP/WS.
- 4) Zostaną zachowane i wykorzystane lokalne wartości przyrodnicze.
- 5) Zostanie umożliwione wykształcenie ciągu pieszego / pieszo-rowerowego w relacji Pruszków-Brwinów, w oparciu o wartości przyrodnicze.
- 6) Zostanie zapewniona możliwość wykorzystania i rekonstrukcji systemu cieków wodnych powierzchniowych płynących i okresowo płynących.
- 7) Zapewniona zostanie ochrona lokalnych wartości przyrodniczych i siedliskowych istniejącej na obszarze Planu zieleni.
- 8) Zostanie zapewniona możliwość ewentualnej wariantowej obsługi komunikacyjnej obszaru Planu przez realizację drogi gminnej lokalnej 4KDL.
- 9) Planowa urbanizacja obszaru zachowa i wzbogaci różnorodność obszaru poprzez wprowadzenie zieleni towarzyszącej inwestycjom.
- 10) Plan umożliwi na obszarze swojego obowiązywania inwestycje „produktywne”, przynoszące zysk i podatki dla Gminy Brwinów.
- 11) Plan umożliwi ewentualną lokalizację szeregu branż gospodarki, wykluczając inne branże, zgodnie z życzeniem Gminy.
- 12) Realizacja ustaleń Planu w postaci inwestycji zapewni dodatkowe miejsca pracy.
- 13) Realizacja ustaleń Planu zwiększy obrót ziemią i ewentualne wpływy w postaci renty planistycznej (opłaty planistycznej).
- 14) Realizacja ustaleń Planu w postaci inwestycji zwiększy dochody gminy w oparciu o podatki lokalne i udział w podatkach centralnych.
- 15) Plan zapobiegnie przypadkowemu zagospodarowaniu obszaru.
- 16) Obszar Planu zostanie ochroniony przed dalszą degradacją jako następstwo degradacji przez odłogowanie i wywożenie na teren śmieci oraz pobudowlanych odpadów.

Ze względu na: możliwość pozyskania nieodpłatnego terenów przez Gminę Brwinów, już zrealizowaną ul. św. Jerzego, nieduży odcinek ulicy „nowoprojektowanej” 4KDL, oraz celowość stopniowego przygotowania inwestycji drogi głównej wojewódzkiej „Paszkowianki” i „Paszkowianki, odnogi brwinowskiej”, a także ww. wymienione korzyści – ocenia się, że poniesienie przez gminę kosztów związanych z opracowaniem i realizacją przedmiotowego m.p.z.p., w tym kosztów realizacji zapisanych w m.p.z.p. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest wysoce celowe i opłacalne.