

**BURMISTRZ
GMINY BRWINÓW**

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZEŚCI MIASTA I GMINY BRWINÓW
JEDNOSTKA ADMINISTRACYJNA
BRWINÓW – obszar nr 9a i 9b**

Organ sporządzający plan

Przedmiotem wyłożenia w zakresie części tekstowej jest tekst planu zaznaczony czcionką koloru czerwonego. Wprowadzone zmiany tekstu planu objęte są ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu.

Jednostka projektowa:



WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO HANDLOWO USŁUGOWE

“MUR” Zbigniew Murawski

Projektant:

mgr inż. arch. Ewa Murawska

*uprawniona do projektowania
w planowaniu przestrzennym
upr. MGPIB nr 1259/92*

Brwinów 2020 – 2024 r.

Uchwała nr
RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 9a i 9b, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 40) oraz art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, ze zm.) w związku z ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871) oraz w wykonaniu Uchwał nr 379-III z dnia 28.czerwca 2002 r., nr 141-IV z 24 października 2003 r. oraz nr XVIII.168.2015 z dnia 30 listopada 2015 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów **Rada Miejska w Brwinowie uchwała, co następuje:***

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 9a i 9b (stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 9a i 9b, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów, nazywany dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku planu w skali 1:2000.

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

- 1) Rysunek planu (w skali 1:2000) obejmujący część miasta Brwinów, fragment jednostki administracyjnej Brwinów – obszar nr 9a i 9b, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały;
- 3) 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 3 do niniejszej Uchwały;
- 4) Dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Przepisy ogólne dotyczące stosowanych w planie pojęć.

1. Przepisy ogólne dotyczące podstawowych pojęć i nazewnictwa stosowanych w uchwale. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brwinowie stanowiącą część tekstową planu, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustawowe dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu sporządzoną w skali 1:2000, opisaną jako rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, obrazującym treść uchwały, w tym ustalenia planu dla poszczególnych terenów;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, chyba, że z treści ustaleń planu wynika inaczej;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na działce budowlanej znajdującej się w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym, lecz uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu na warunkach określonych przez ustalenia planu oraz przepisy odrębne;
- 9) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnej funkcji znajdujących się w ich obrębie budynków lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzeni, w tym różnych zasadach realizacji obiektów budowlanych;
- 10) **dostępności komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi (ulicy) publicznej poprzez zjazd z tej drogi lub też dostęp do drogi publicznej poprzez drogę (ulicę) wewnętrzną lub dojazd – tj. wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających; w sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji ww. dróg wewnętrznych lub dojazdów dopuszcza się ustanowienie służebności dojścia i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie przepisów odrębnych;
- 11) **układzie komunikacyjnym dróg dojazdowych wewnętrznych lub układzie dróg dojazdowych wewnętrznych** – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone planem drogi wewnętrzne (w tym drogi stanowiące ciągi pieszo-jezdne) oraz dojazdy do poszczególnych nieruchomości tworzące ciągły system kołowych i pieszych powiązań komunikacyjnych zapewniający dostępność komunikacyjną poszczególnych terenów i nieruchomości;
- 12) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów odrębnych;
- 13) **objektach obsługi** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące rolę gospodarczą, garażową, socjalną oraz techniczno-technologiczną w ramach ustalonego bądź dopuszczonego planem przeznaczenia terenu;
- 14) **realizacji** – należy przez to rozumieć: roboty ziemne, budowlane, instalacyjne, montażowe w toku procesu inwestycyjnego związanego z przekształcaniem użytkowania istniejących obiektów oraz zagospodarowaniem terenu i zabudową (jeśli na danym terenie jest ona ustalona lub dopuszczona), ukształtowanie powierzchni terenu, budowę, przebudowę rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także zmianę sposobu użytkowania obiektów i terenów, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz rozbudowę (o ile nie wykluczają jej w formie zakazu inne ustalenia planu oraz przepisy odrębne) – w celu dostosowania do przeznaczenia ustalonego jako podstawowe lub dopuszczone planem;
- 15) **nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia lub obiekty (z wyłączeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji), zagospodarowanie terenu – nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębnych poza terenem, do którego podmiot realizujący

- przedsięwzięcie, użytkujący teren lub obiekt posiada tytuł prawny. Przedsięwzięcia nie spełniające powyższych warunków należy traktować jako uciążliwe w rozumieniu planu;
- 16) **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;
 - 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą części nadziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, loggie, wykusze, ocieplenie, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii zabudowy o więcej niż 1,2 m i spełniają przepisy odrębne ich dotyczące a także: tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii zabudowy o więcej niż 1,5 m i spełniają przepisy odrębne ich dotyczące;
 - 18) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 19) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w postaci liczbowej wskaźnik stanowiący iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku lub budynków na działce do powierzchni działki,
 - 20) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych: schodów zewnętrznych, pochylni, daszków, oświetlenia zewnętrznego;
 - 21) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, prowadzoną w terenach i obiektach na ten cel przeznaczonych lub w terenach i obiektach, gdzie działalność taka jest dopuszczona ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez odnoszące się do nich stosowne przepisy odrębne.

USTALENIA PLANU

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Z powodu braku problematyki dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są określone planem:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne odnoszące się wyłącznie do budynków usługowych i obsługi;

- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego z jego numerem wg AZP;
- 6) zabytki (obiekty historycznej zabudowy) ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) symbole cyfrowe i literowe przeznaczenia terenów;
- 8) charakterystyczne odległości w zagospodarowaniu terenów;
- 9) zasięg oddziaływania (pas technologiczny) linii elektroenergetycznej Wysokiego napięcia (WN).

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, wynikające z odrębnych przepisów lub uwarunkowań mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna miasta Brwinów;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zbiorniki wodne;
- 4) rowy odwadniające objęte ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów PGW Wody Polskie;
- 5) zabytki (obiekty historycznej zabudowy) wpisane do rejestru zabytków;
- 6) orientacyjne linie rozgraniczające leżące poza obszarem objętym planem;
- 7) nazwy ulic;
- 8) linia elektroenergetyczna WN – oś linii;
- 9) granica strefy ograniczeń w zabudowie związana z sąsiedztwem lasu.

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów objętych planem.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczenie podstawowe – zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych oraz – realizacja nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, garażowymi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojazdami i miejscami postoju pojazdów jak również towarzyszącą zielenią i infrastrukturą techniczną oraz nieuciążliwymi usługami wbudowanymi w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne.

2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** (oznaczone symbolem "MNu") – przeznaczenie podstawowe – zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz – realizacja nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego i usług budynkami garażowo-gospodarczymi, garażowymi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojazdami i miejscami postoju pojazdów jak również towarzyszącą zielenią i infrastrukturą techniczną. Wyklucza się lokalizację obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. **Tereny usług** (oznaczone symbolem "U") – przeznaczenie podstawowe – zachowanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz realizacja nowych usług w postaci usług społecznych – tj. nie związanych z wytwarzaniem i obrotem dobrami materialnymi (w szczególności: oświaty, wychowania, opieki społecznej, ochrony zdrowia, administracji, zarządzania, kultury, kultu religijnego) oraz nieuciążliwych usług komercyjnych związanych z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych (jak usługi handlu,

gastronomii, nieuciążliwe usługi produkcyjne). Usługi winny być realizowane wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postoju pojazdów, dojściami pieszymi, ścieżkami rowerowymi i pieszo-rowerowymi oraz zielenią towarzyszącą (w tym izolacyjną) i infrastrukturą techniczną. W terenie istniejących usług dopuszcza się wbudowane max. 2 lokale mieszkalne w obiekcie usługowym dla właściciela/zarządcy usług z zachowaniem przepisów odrębnych i innych ustaleń planu. Tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub zamieszkania zbiorowego zostały oznaczone w planie symbolem **Um**. Wyklucza się lokalizację obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. **Tereny zieleni urządzonej izolacyjnej** (oznaczone symbolem "**ZI**") – przeznaczenie podstawowe – użytkowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej, pełniących funkcję izolacyjną od sąsiednich terenów komunikacji wraz z istniejącymi w tym terenie obiektami, z dopuszczeniem ich przebudowy a także realizacja zagospodarowania nowych terenów zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji dojść pieszych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojazdów, dróg (ulic) wewnętrznych, miejsc postoju pojazdów, jak również urządzeń służących obsłudze ruchu rowerowego i pieszego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

5. **Tereny lasów** (oznaczone symbolem "**ZLP**") – przeznaczenie podstawowe – tereny leśne: istniejące użytki leśne do zagospodarowania z zachowaniem użytkowania leśnego wraz z istniejącymi w tym terenie obiektami, z dopuszczeniem ich przebudowy; realizacja zagospodarowania, w tym sieci infrastruktury technicznej w zakresie dopuszczonym w lasach przez przepisy odrębne; **a także tereny zieleni leśnej parkowej na gruntach nie stanowiących użytków leśnych – do zagospodarowania wraz z pozostałymi terenami nieruchomości na cele budowlane.**

6. **Tereny lasów – kompleksy leśne** (oznaczone symbolem „**ZL**”) – tereny lasów zgodnie z ich definicją określoną w przepisach odrębnych, o powierzchni nie mniejszej niż 1,0 ha, do zagospodarowania na cele leśne wraz z istniejącymi w tym terenie obiektami, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy o ile w ustaleniach szczegółowych nie zawarto zakazu zabudowy, realizacja zagospodarowania, w tym sieci infrastruktury technicznej w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne w lasach.

7. **Tereny zieleni urządzonej parkowej** (oznaczone symbolem "**ZP**") – przeznaczenie podstawowe – użytkowanie istniejących zespołów zieleni komponowanej i wód powierzchniowych o funkcji rekreacyjnej i krajobrazowej, wraz z istniejącymi w tym terenie obiektami, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na cele nieuciążliwych usług związanych z użytkowaniem zieleni urządzonej na cele rekreacyjne, obsługi turystyki lub sportowe oraz realizacja zagospodarowania nowych terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem dojść pieszych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojazdów, dróg (ulic) wewnętrznych, miejsc postoju pojazdów, urządzeń sportu i rekreacji, jak również zabudowy i urządzeń służących celom sportu, obsługi turystyki i rekreacji, obiektów małej architektury, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

8. **Tereny komunikacji** – przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji dróg/ulic publicznych w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających tych dróg/ulic wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami inżynierskimi związanymi z drogą (ulicą), obsługą transportu i podróży oraz niezbędnymi drogami serwisowymi i infrastrukturą techniczną. Tereny komunikacji – tereny dróg (ulic) publicznych zostały oznaczone symbolami: „**KDG**” – tereny drogi (ulicy) publicznej klasy G, „**KDL**” – tereny dróg (ulic) publicznych klasy L, „**KDD**” – tereny dróg (ulic) publicznych klasy D.

9. **Tereny komunikacji dróg wewnętrznych** (oznaczone symbolem „**KDW**”) – przeznaczone do użytkowania istniejących dróg/ulic wewnętrznych ustalonych planem w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających tych dróg/ulic wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami inżynierskimi związanymi z drogą (ulicą).

10. **Tereny rolne – łąki** (oznaczone symbolem „**RZ**”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk, drogi wewnętrzne dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpożarowych, stawy, urządzenia służące gospodarce wodnej, tereny zrekultywowane dla potrzeb rolnych. W terenach tych dopuszcza się realizację dojazdów pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych, dojazdów a także realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, linii zabudowy, gabarytów obiektów a także wymagań kształtowania przestrzeni publicznej.

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

2. W terenach oznaczonych symbolami: MN, MNu dopuszcza się realizację związanego z przeznaczeniem terenu nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego (max. 2-stanowiskowego) albo garażowego (max. 2-stanowiskowego) na jednej działce budowlanej.

3. W terenach oznaczonych symbolem MN ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 20 %, z zastrzeżeniem par.7 ust.3 pkt 2);
- 2) dla istniejących na dzień uchwalenia planu działek o powierzchni mniejszej niż 750 m² dopuszcza się wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 25 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 60 %;
- 4) intensywność zabudowy – maksimum – 0,70.

4. W terenach oznaczonych symbolem MNu (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy- maksimum – 30 %;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 40 %;
- 3) intensywność zabudowy - maksimum – 0,90.

5. W terenach oznaczonych symbolami U i Um (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum – 40 %;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 35 %;
- 3) intensywność zabudowy - maksimum – 1,20.

6. W terenach oznaczonych symbolami: ZI, ZL, ZP i ZLP ustala się następujące wskaźniki zabudowy (o ile nie ustalono zakazu zabudowy) i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum – 10 %;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70 %;

3) intensywność zabudowy (o ile zabudowa jest dopuszczona w ustaleniach szczegółowych planu) maksimum – 0,2.

7. W terenach komunikacji oznaczonych symbolami: KDG, KDL, KDD, KDW udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika powierzchni zabudowy nie określa się.

8. Wysokość nowo realizowanej zabudowy budynkami oraz nadbudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy w terenach oznaczonych symbolami: MN, MNu winna kształtować się, jak niżej:

1) w przypadku zastosowania dachów stromych (dwu- lub wielospadowych, w tym dwupołaciowych - mansardowych) wysokość budynku nie może przekraczać 10,0 m, wysokość okapu dachu nie może przekraczać 7,0 m, z wymogiem zastosowania symetrycznych spadków głównych połaci dachowych 20-45 stopni, a w przypadku zastosowania dachu mansardowego – 20-75 stopni;

2) w przypadku zastosowania dachów płaskich (o spadkach do 12 stopni) wysokość budynku nie może przekraczać 8,0 m.

9. Wysokość nowo realizowanej zabudowy budynkami oraz nadbudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy w terenach oznaczonych symbolami U i Um winna kształtować się, jak niżej:

1) w przypadku zastosowania dachów stromych (dwu- lub wielospadowych, w tym dwupołaciowych – mansardowych) wysokość budynku nie może przekraczać 13,0 m, wysokość okapu nie może przekraczać 11,0 m, z wymogiem zastosowania symetrycznych spadków głównych połaci dachowych 20-45 stopni, a w przypadku zastosowania dachu mansardowego – 20-75 stopni;

2) w przypadku zastosowania dachów płaskich (o spadkach do 12 stopni) wysokość budynku nie może przekraczać 11,0 m.

10. Wysokość nowo realizowanej zabudowy budynkami w terenie oznaczonym symbolem ZP a także przebudowy istniejących budynków w terenach oznaczonych symbolami: ZI, ZLP, ZL, ZP oraz nadbudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy w terenach oznaczonych symbolami ZI i ZP, nadbudowy istniejącej zabudowy w terenie oznaczonym symbolem ZL winna kształtować się, jak niżej:

1) w przypadku zastosowania dachów stromych (dwu- lub wielospadowych) wysokość budynku nie może przekraczać 9,0 m, wysokość okapu nie może przekraczać 7,5 m, z wymogiem zastosowania symetrycznych spadków głównych połaci dachowych 20-45 stopni;

2) w przypadku zastosowania dachów płaskich (o spadkach do 12 stopni) wysokość budynku nie może przekraczać 7,5 m.

11. Dla wiat i altan, garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych oraz pozostałych obiektów budowlanych (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej) ustala się wysokość nie przekraczającą 5,0 m, przy zastosowaniu dachów płaskich (o spadkach do 12 stopni) lub wysokości – 6,0 m przy zastosowaniu dachów stromych (jedno-, dwu- lub wielospadowych) o spadkach 15-45 stopni.

12. Dla dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość nie osięgającą 50,0 m.

13. Dla terenów oznaczonych symbolem MN lub MNu dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynków w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m, albo bezpośrednio w granicy działki przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

14. Ustala się zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży nowych obiektów handlowych przekraczającej 2000 m².

15. W terenach oznaczonych symbolem MNu dopuszczone planem usługi winny być nieuciążliwe, a realizowane w jeden z poniższych sposobów:

- 1) jako wbudowane w budynek mieszkalny (powierzchnia całkowita usług nie może stanowić więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej), przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami powinna stanowić mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) jako obiekty wolnostojące na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub przewidywanej do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w projekcie zagospodarowania działki, przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami powinna stanowić mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej.

16. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, wbudowane w budynki mieszkalne. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych w budynek mieszkalny nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 200 m² (nie licząc powierzchni zabudowy usług) w obrębie działki budowlanej, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m².

17. W terenach oznaczonych symbolem Um dopuszczona planem funkcja mieszkaniowa lub zamieszkanie zbiorowe winno być realizowane w jeden z poniższych sposobów:

- 1) jako wbudowana w budynek usług (powierzchnia całkowita mieszkania lub lokali zamieszkania zbiorowego nie może stanowić więcej niż 45 % powierzchni całkowitej budynku usługowego), przy czym powierzchnia terenu związana z funkcją mieszkaniową nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) jako obiekty wolnostojące na działce zabudowanej budynkiem usługowym, przy czym powierzchnia terenu związana z funkcją mieszkaniową nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej.

18. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej (dróg i ulic), stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od ich strony. Dopuszcza się cofnięcie ogrodzeń na odcinku wjazdu bramowego i wejścia na działkę o nie więcej niż 6,0 m.

19. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Ustala się warunek, że maksymalna wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,8 m, ogrodzenie winno być ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwiać migrację drobnej fauny.

20. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych, z wyjątkiem konstrukcji słupków lub bram.

21. W celu ochrony rowów objętych ewidencją PGW Wody Polskie (poprzednio – WZMiUW) ustala się minimalną odległość od górnej krawędzi skarpy rowu: dla zabudowy – 4,0 m, dla ogrodzeń – 1,5 m.

22. Dla istniejących budynków usytuowanych w całości poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów zabudowy określonych planem.

23. Dla istniejących budynków usytuowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów zabudowy określonych planem, jednak ewentualna rozbudowa powinna być prowadzona zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

24. Dla istniejących budynków usytuowanych w całości lub częściowo poza ustalonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję zgodną z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem.

25. Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce (w nawiązaniu do lokalnej tradycji), w szczególności – kolorystyka dachów – odcienie

czzerwieni terakotowej, szarości i brązu; kolorystyka elewacji – przewaga rozbielonych odcieni barw.

26. Ustala się, iż zagospodarowanie dróg/ulic publicznych winno uwzględniać ochronę istniejących zespołów przydrożnej zieleni urządzonej poprzez bieżące pielęgnowanie drzew i krzewów, ochronę przed uszkodzeniem i ewentualną wymianę zieleni w ramach zespołu zieleni przydrożnej w przypadku konieczności cięć sanitarnych lub zagrożenia bezpieczeństwa.

27. W obrębie dróg/ulic publicznych oraz w terenach przyległych do ww. dróg, a położonych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy ustala się:

- 1) zakaz realizacji nośników reklamowych o powierzchni reklam większej niż 6,0 m², z zastrzeżeniem par. 7 ust. 27 pkt 2);
- 2) zakaz realizacji nośników reklamowych oraz obiektów małej architektury w terenie drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) a także – w terenie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) a linią zabudowy od tej drogi;
- 3) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 1 kondygnacja (wysokość max 5,0 m), z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego oraz przepisów odrębnych, jednak z wyłączeniem terenów położonych w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) a także – w terenie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) a linią zabudowy od strony tej drogi.

28. Ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury, reklam i nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewami w obrębie terenów zapewniających widoczność na skrzyżowaniach dróg i ulic (tj. w granicach narożnych ściąg linii rozgraniczających – w tzw. „trójkątach widoczności”).

29. Ustala się linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej, w tym linii rozgraniczającej dróg/ulic w odległościach zobrazowanych na rysunku planu jako charakterystyczne odległości w zagospodarowaniu terenów.

30. Ustala się wymóg, przy realizacji zagospodarowania terenów, w szczególności zabudowy usytuowanej na trasie przebiegu oraz w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych i bezpieczeństwa od sieci i urządzeń, w tym:

- 1) w zakresie sieci energetycznych dystrybucyjnych napowietrznych (średniego i niskiego napięcia) ustala się nakaz ich skablowania lub przebudowy na przebieg nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 2) do czasu wykonania czynności, o których mowa w par. 7 ust. 30 pkt 1) należy zachować – w pasie linii energetycznych, tj. w pasie terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi linii) wzdłuż linii energetycznej dystrybucyjnej średniego napięcia a także pod tą linią oraz w odległości do 10,0 m od istniejącej stacji transformatorowej – przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 3) należy zachować - w pasie w pasie linii energetycznych, tj. terenu o szerokości 40,0 m (tj. po 20 m od osi linii elektroenergetycznej WN) wzdłuż linii energetycznej wysokiego napięcia (usytuowanej w sąsiednim obszarze) – przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w szczególności zakaz lokalizowania obiektów na pobyt ludzi w pasie terenu o szerokości 18 m, tj. po 9,0 m od osi linii WN;
- 4) w ww. pasach linii energetycznych ustala się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących kształtowania zieleni, poprzez zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz nakaz zachowania pasa wycinki

- podstawowej drzew na trasie linii energetycznej, które nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu;
- 5) w zakresie sieci i urządzeń gazownictwa – zachowanie pasa terenu w strefie kontrolowanej określonej przepisami odrębnymi dotyczącymi instalacji i urządzeń gazownictwa – jako obszaru z zakazem zabudowy budynkami oraz trwałych nasadzeń drzewami, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

1. Ustala się jako zasadę sytuowanie miejsc do parkowania pojazdów, związanych z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych; dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w ilości wynikającej ze wskaźników określonych w par. 8 ust. 2 pkt 2) w terenach komunikacji dróg/ulic publicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania pojazdów samochodowych:

- 1) min. 2 miejsca do parkowania pojazdów (dopuszczone w garażu) na każdy lokal mieszkalny;
- 2) min. 1 miejsce do parkowania pojazdów (dopuszczone w garażu) na 3 miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego;
- 3) min. 2 miejsca do parkowania pojazdów na każde 100 m² pow. użytkowej obiektów lub lokali usługowych dopuszczonych planem lub przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania pojazdów na jeden lokal lub obiekt (jeśli jest jednolokalowy).

3. Ustala się sposób realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące: zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. Ustala się jako zasadę zachowanie istniejących zadrzewień przydrożnych i przyulicznych, stanowiących szpalery drzew, na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni urządzonej w obrębie pasa drogowego, o ile nie spowodowałoby to zagrożenia bezpieczeństwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegające ochronie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami: MNu i Um – podlegające ochronie jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Ustala się nakaz ochrony i opieki nad zabytkami (obiektami historycznej zabudowy) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, wymienionymi w tabeli zawartej w § 9 ust. 4 planu i oznaczonymi odpowiednim symbolem na rysunku planu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W szczególności:

- 1) nakazuje się, aby wszelka działalność oraz zmiana sposobu użytkowania polegająca na przekształceniu zabytku lub jego otoczenia w granicach nieruchomości, na której się znajduje,

w tym podział takiej nieruchomości, były przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 2) nakazuje się, aby wszelkie inwestycje w obiekcie stanowiącym zabytek, a w szczególności przebudowa, nadbudowa i rozbudowa zabytku lub zmiana sposobu użytkowania winny być przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ochronie i opiece nad zabytkami w obszarze objętym planem, o której mowa w § 9 ust. 3 i 5 planu podlegają następujące obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w poniższej tabeli wraz z informacją o wpisie niektórych obiektów do rejestru zabytków:

L.p.	Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
1.	budynki mieszkalne położone przy ul. Kępińskiej nr: 48, 52, 75
2.	budynki mieszkalne położone przy ul. Lilpopa nr: 14/14a (willa „Mały Dworek”), 40, 58, 89, 91
3.	budynek mieszkalny przy ul. Piastowej 6 (willa „Dziewanna”) wraz z otoczeniem w granicach działki wpisany do rejestru zabytków - nr rej. zabytków 1381 - A <i>decyzja WKZ z 08.06.1989 r.</i>
4.	budynek mieszkalny przy ul. Wiewiórek 92

5. Ustala się nakaz ochrony i opieki nad zabytkami (obiektami historycznej zabudowy) wpisanymi do rejestru zabytków, w szczególności wymienionymi pod pozycją 3 w tabeli zawartej w § 9 ust. 4 planu oraz oznaczonymi odpowiednim symbolem na rysunku planu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W szczególności:

- 1) nakazuje się, aby wszelka działalność oraz zmiana sposobu użytkowania polegająca na przekształceniu zabytku lub jego otoczenia w granicach nieruchomości, na której się znajduje, w tym podział takiej nieruchomości, były przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zabytku oraz zmianę konstrukcji dachu pozwalającą na wykorzystanie poddasza na cele użytkowe, z zachowaniem historycznej artykulacji elewacji (tj. rytmu i formy otworów okiennych i drzwiowych, podziałów elewacji, rozmieszczenia akcentów architektonicznych);
- 3) nakazuje się, aby wszelkie inwestycje w obiekcie stanowiącym zabytek, a w szczególności przebudowa, nadbudowa i rozbudowa zabytku lub zmiana sposobu użytkowania winny być przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-63/7, o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu i numerem stanowiska archeologicznego wg AZP (oznaczone na rysunku planu), w której mogą znajdować się zabytki archeologiczne podlegające ochronie i opiece (bez względu na stan ich zachowania). Ochrona zabytków archeologicznych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), obejmującego całość obszaru planu, z wyjątkiem terenu istniejącego pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 719 (teren o symbolu 9.01.01 KDG), ustala się wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenów stosownych przepisów prawa miejscowego dla tego terenu, w tym, stosownego rozporządzenia wojewody odnoszącego się do WOChK.

8. W całym obszarze objętym planem ustala się odległość obiektów budowlanych od terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL i ZLP zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sytuowania zabudowy w stosunku do lasu.

9. Ustala się, dla fragmentów terenów położonych w granicach strefy ograniczeń w zabudowie związanej z sąsiedztwem lasów (oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL i ZLP), nakaz zachowania wymogów ochrony przeciwpożarowej gruntów leśnych określonej w przepisach odrębnych, w tym w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

10. Ustala się, w celu ochrony lasów na działkach zawierających w swoim areale grunty leśne (t.j. stanowiące użytki Ls wg aktualnej ewidencji gruntów), które jednocześnie uzyskały zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne – max. powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej (trwałego wylesienia na potrzeby realizacji inwestycji) w stosunku do powierzchni działki winna zachowywać warunki oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, jak niżej:

- 1) dla działek położonych w Brwinowie obręb 20 o nr ewid.: 71, 110 (obecnie 110/2, 110/3, 110/4), 174, 214/1, 240 – zakaz podziału na działki, powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej max. 20% powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 m²;
- 2) dla działek położonych w Brwinowie obręb 20 o nr ewid.: 84/3, 84/4, 84/5 i 84/7 (obecnie działki o nr ewid. 84/6, 84/8, 84/9) – powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej max. 15% powierzchni działki, przy zachowaniu drzewostanu leśnego na pozostałej części działki;
- 3) dla działek położonych w Brwinowie obręb 20 o nr ewid.: 115 (obecnie 115/2), 133, 134, 175, 222 (obecnie 222/1, 222/3, 222/4, 222/5 i 222/6) - powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, przy zachowaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;
- 4) dla działek położonych w Brwinowie obręb 20 o nr ewid.: 131, 132, 221 nie ustala się max. powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej w stosunku do powierzchni działki;
- 5) dla działek położonych w Brwinowie obręb 20 o nr ewid.: 54/1, 56/1 (obecnie działki o nr ewid.: 56/4 i 56/5), 56/3, 218, 229 – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni do 2000 m² i 400 m² na działkach większych;
- 6) dla działek położonych w Brwinowie obręb 20 o nr ewid.: 5, 6 (obecnie 6/1 i 6/2), 41 (obecnie 41/1 i 41/2), 46 (obecnie 46/2, 46/3, 46/4, 46/5 i 46/6), 48/1, 48/2, 48/9, 48/14, 48/15, 53, 54/2, 54/3, 81, 102, 106, 107, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 111/3 (obecnie 111/5), 126, 127/1, 128 (obecnie 128/1 i 128/2), 129, 130, 135, 136, 140, 145, 146, 156, 159/1, 160, 161/1, 163, 166, 167, 168, 176, 178 (obecnie 178/4), 213, 215, 216, 217, 219, 220, 223, 224, 225, 227, 239/1 – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

11. W całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 10. Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady realizacji inwestycji dotyczących wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w sieci i urządzania infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wraz z ewentualnymi stacjami trafo – realizacja w terenach przeznaczonych pod inwestycje lub w terenach komunikacji w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię i w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych – z istniejącej sieci wodociągowej poprzez sukcesywną jej rozbudowę, w przypadkach wynikających z sytuacji specjalnych a także w przypadku braku technicznej możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcia wody w ramach zwykłego korzystania z wód realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej a następnie do oczyszczalni ścieków obsługującej miasto Brwinów, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 uchwały;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności – na własną działkę z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, do zbiorników retencyjno-odparowujących, do gruntu lub urządzeń melioracyjnych z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 uchwały, przy zapewnieniu możliwości retencjonowania wód w zbiornikach realizowanych w terenach inwestycyjnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w terenach zieleni urządzonej lub w terenach komunikacji albo – do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 5) sieci gazowej – z istniejącej sieci gazowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę i przebudowę w miarę potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim winny odpowiadać sieci gazowe.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, przy czym dopuszcza się w terenach nie skanalizowanych realizację lokalnych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków (w tym zbiorników bezodpływowych), w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do gruntu, jeżeli poziom wód gruntowych stabilizuje się na poziomie wyższym niż 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.

3. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Ustala się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy czym w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub dopuszczających taką zabudowę dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu określonym w przepisach odrębnych.

4. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami stałymi w sposób określony przez stosowne przepisy odrębne dotyczące postępowania z odpadami oraz przepisy gminne dotyczące regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Brwinów.

5. Ustala się zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wyłączeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła, realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

7. Realizacja inwestycji (w szczególności zabudowy) w terenach, przez które przebiegają rowy a także – w terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rowów objętych ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych PGW Wody Polskie, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, jest możliwa o ile nie koliduje z ww. rowami i urządzeniami, przy czym w przypadku kolizji nakazuje się

przebudowę istniejących urządzeń drenarskich i rowów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót związanych z realizacją inwestycji. Dopuszcza się, zmianę lokalizacji rowów w miarę potrzeb, zamianę ich na rurociągi oraz budowę przepustów w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi. Przebudowa lub likwidacja istniejącej sieci drenarskiej winna uwzględniać funkcjonowanie systemu drenarskiego przeprowadzającego wody z terenów sąsiadujących z obszarem objętym planem.

8. Nakazuje się prowadzenie inwestycji liniowych (w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg) oraz realizację skrzyżowań sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi oraz rowami – z zachowaniem drożności i sprawności funkcjonowania tych urządzeń oraz – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

9. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń lub eliminację kolizji w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

10. Ustala się jako zasadę powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznymi, ponadlokalnymi układami i systemami infrastruktury technicznej w przypadkach, gdy jest to niezbędne dla funkcjonowania instalacji (w tym dla sieci elektroenergetycznej) – w sposób określony przepisami odrębnymi.

11. Ustala się, że system komunikacji kołowej obsługujący obszar objęty planem tworzą drogi publiczne następujących klas:

- 1) droga/ulica publiczna ponadlokalna klasy G w ciągu drogi wojewódzkiej nr 719 (ul. Obwodnica);
- 2) lokalny układ komunikacyjny tworzony przez drogi publiczne:
 - a) istniejące drogi/ulice publiczne gminne klasy L,
 - b) istniejące drogi/ulice publiczne gminne klasy D.

12. Ustala się, że układ komunikacyjny dróg dojazdowych wewnętrznych w obszarze objętym planem tworzą:

- 1) istniejące drogi (ulice) wewnętrzne powszechnego korzystania;
- 2) pozostałe dopuszczone planem drogi (ulice) wewnętrzne, w szczególności w postaci ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) dojazdy – o ograniczonym ruchu kołowym i szerokości wynikającej z przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych,
- 4) ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe realizowane, w miarę potrzeb, w obszarze objętym planem, w szczególności wzdłuż dróg i ulic publicznych, a jeśli warunki terenowe pozwalają – w liniach rozgraniczających dróg oraz ulic,
- 5) chodniki i ścieżki pieszo-rowerowe oraz rowerowe realizowane, w miarę potrzeb, w innych terenach, w tym w terenach usług i zieleni urządzonej dla obsługi głównych kierunków ruchu pieszego w gminie Brwinów.

13. Ustala się, jako zasadę powiązanie układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym dróg krajowych – poprzez istniejący i ustalony planem lokalny układ komunikacyjny dróg publicznych klasy L i D. Przy rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi publiczne, drogi pożarowe i dojazdy oraz dojścia, dojazdy wewnętrzne, chodniki i ścieżki rowerowe oraz pieszo-rowerowe.

14. Ustala się realizację dróg i ulic a także przebudowę ulic i dróg istniejących z zachowaniem parametrów określonych przepisami odrębnymi, przy dopuszczeniu zmniejszenia tych parametrów dla istniejących ulic w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne.

15. Realizacja inwestycji drogowych w terenach zainwestowanych w urządzenia infrastruktury technicznej winna następować pod warunkiem zabezpieczenia istniejących urządzeń infrastruktury technicznej (w szczególności: sieci gazowniczej, telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacyjnej) przed uszkodzeniem.

16. Dopuszcza się realizację nie ustalonych planem dróg (ulic) wewnętrznych, dojazdów, dojeżdż, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach zieleni urządzonej, jednak z wyłączeniem terenów lasów (w przypadku dróg i dojazdów nie związanych z gospodarką leśną), przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych. Minimalna szerokość nowo wydzielonych działek dróg wewnętrznych – 5,0 m.

§ 11. Ustalenia ogólne dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy (z możliwością remontu oraz przebudowy istniejącej zabudowy), przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający ww. nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

2. Dopuszcza się, do czasu modernizacji terenów dróg/ulic, dla których plan ustala linię rozgraniczającą odbiegającą od istniejącej granicy działki drogi/ulicy, zachowanie ich linii rozgraniczających wg istniejącego stanu władania, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń od strony drogi w ustalonej planem linii rozgraniczającej drogi/ulicy.

§ 12. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan nie ustala obszarów do scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w miarę potrzeb, w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne, przy zachowaniu poniższych zasad i warunków:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MNu, ustala się powierzchnię minimalną nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 900 m²;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: U, Um, ustala się powierzchnię minimalną nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m²;
 - a) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MNu ustala się wymóg zachowania minimalnej szerokości działki budowlanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej lub w granicy działki drogi wewnętrznej – 25,0 m;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: U, Um ustala się wymóg zachowania minimalnej szerokości działki budowlanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej lub granicy działki drogi wewnętrznej – 30 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg stanowiących dojazd do terenów jako 90° z tolerancją 20°.

3. Parametry określone w par. 12 ust.2 pkt 1) – 5) uchwały nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.01 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym – obiekt historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Wiewiórek nr 92), ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) **ochrona lasów – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.02 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym – obiekt historycznej zabudowy wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem usytuowany przy ul. Piastowej 6 „willa Dziewanna”), ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3, obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem – wg. § 9 ust. 5 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.03 MN, 9.1.05 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) **ochrona lasów – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.04 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.06 MN, 9.1.07 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym – obiekt historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Kępińskiej nr 75) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) zagospodarowanie terenu i zabudowa w granicach strefy ochrony konserwatorskiej

stanowiska archeologicznego, z zachowaniem wymogów ochrony zabytków archeologicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;

6) **ochrona lasów – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.08 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.10 MN, 9.1.11 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym - obiekty historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Kępińskiej nr 48 i 52) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) **ochrona lasów – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.09 MN, 9.1.12 MN, 9.1.13 MN, 9.1.14 MN, 9.1.15 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym - obiekty historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Lilpopa nr 14/14a, 40, 58, 89, 91) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) **ochrona lasów – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.2.01 MNu, 9.2.03 MNu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) **ochrona lasów – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.02 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej nieuciążliwej o powierzchni całkowitej wbudowanych usług nie przekraczających 40 % powierzchni całkowitej budynku oraz powierzchni terenu związanej z tymi usługami nie przekraczającej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe w postaci usług społecznych, w tym przedszkole/żłobek, z zachowaniem parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych dla terenów MNu;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) zagospodarowanie terenu i zabudowa w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego z zachowaniem wymogów ochrony zabytków archeologicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.2.04 MNu, 9.2.05 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej nieuciążliwej o powierzchni całkowitej wbudowanych usług nie przekraczających 70 % powierzchni całkowitej budynku oraz powierzchni terenu związanej z tymi usługami – nie przekraczającej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe, z zachowaniem parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych dla terenów MNu;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum – 70 %;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 15 %;
- 5) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.2.06 MNu, 9.2.08 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej nieuciążliwej o powierzchni całkowitej wbudowanych usług nie przekraczających 70 % powierzchni całkowitej budynku oraz powierzchni terenu związanej z tymi usługami nie przekraczającej 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe, z zachowaniem parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych dla terenów MNu;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) **ochrona lasów w terenie oznaczonym symbolem 9.2.06 MNu – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.07 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.3.01 Um ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – funkcja mieszkaniowa lub zamieszkania zbiorowego wbudowane w budynek usług;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.3.02 Um ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, z dopuszczeniem jego remontu, przebudowy lub nadbudowy z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych);
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.4.01 U, 9.4.03 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 30 %;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) **ochrona lasów – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.4.02 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum – 50 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 25 %;
- 4) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.4.04 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum – 50 %;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 15 %;
- 4) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.4.05 U, 9.4.06 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum – 50 %;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi i dopuszczonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) **ochrona lasów – zgodnie z par.9 ust.10 planu oraz przepisami odrębnymi.**

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.4.07 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG), z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się zjazd z drogi wojewódzkiej wyjątkowo, gdy w celu obsługi terenów przyległych do pasa drogowego brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie albo korzystanie z drogi niższej klasy lub dodatkowej jezdni; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.5.01 ZI i **9.5.03 ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej, z dopuszczeniem realizacji urządzeń służących obsłudze ruchu rowerowego i pieszego;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.5.02 ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej, z dopuszczeniem realizacji ścieżek pieszo-rowerowych;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.6.01 ZLP, **9.6.02 ZLP**, 9.6.03 ZLP, 9.6.04 ZLP, 9.6.05 ZLP, 9.6.06 ZLP, 9.6.07 ZLP, 9.6.08 ZLP, 9.6.09 ZLP, **9.6.10 ZLP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów, z dopuszczeniem realizacji infrastruktury dopuszczonej w lasach przez przepisy odrębne, z zastrzeżeniem par. 35 pkt 2);

- 2) na terenie istniejących użytków leśnych zakaz zabudowy budynkami oraz zakaz realizacji miejsc postojowych, istniejące obiekty do zachowania z możliwością remontu lub przebudowy;
- 3) na terenie nie stanowiącym użytków leśnych dopuszcza się zabudowę w postaci: garażu, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych oraz wiat i altan;
- 4) dojazd – istniejącymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.7.01 ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów – kompleksy leśne;
- 2) zakaz zabudowy; istniejące obiekty związane z gospodarką leśną – do zachowania z możliwością remontu, rozbudowy lub przebudowy, z dopuszczeniem realizacji urządzeń turystycznych i infrastruktury dopuszczanej w lasach przez przepisy odrębne
- 3) dojazd – istniejącymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.8.01 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej parkowej, z dopuszczeniem obiektów małej retencji wodnej, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 37a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.9.01 RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne – łąki;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – zadrzewienia i zalesienia, z zachowaniem zasad ochrony istniejących rowów i urządzeń melioracji wodnych określonych w par.7 ust.21, par.10 ust.1 pkt 4) oraz par.10 ust.7 i 8 oraz wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 90 %;
- 5) dojazd – jak w stanie istniejącym, w tym istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – droga wojewódzka nr 719 (istniejąca ul. Obwodnica) klasy G we fragmencie usytuowanym w granicach obszaru 9a i 9b;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.02.01 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L – poszerzenie istniejących ulic;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.03.01 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy

L (fragment ulicy Kępińskiej);

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.04.01 KDD, 9.04.02 KDD, 9.04.03 KDD, 9.04.04 KDD, 9.04.05 KDD, 9.04.06 KDD, 9.04.07 KDD, 9.04.08 KDD, 9.04.09 KDD, 9.04.10 KDD, 9.04.11 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D – ulice w ciągach istniejących dróg/ulic publicznych klasy D przelotowych lub zakończonych placem do zawracania (dot. drogi/ulicy publicznej oznaczonej symbolem 9.04.01 KDD – ul. Lilpopa), o ograniczonym dostępie do drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) określonym w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz realizacji skrzyżowań bezpośrednich drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) z drogą/ulicą publiczną klasy D oznaczoną symbolem 9.04.01 KDD;
- 3) dopuszcza się ograniczony dostęp dróg/ulic oznaczonych symbolami: 9.04.04 KDD (pełniące funkcję drogi serwisowej w stosunku do fragmentu drogi wojewódzkiej nr 719) i 9.04.06 KDD poprzez realizację zjazdów i wjazdów na drogę wojewódzką nr 719 (oznaczoną na tym odcinku symbolem 9.01.01 KDG) w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 5) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.01 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic wewnętrznych wraz z placem do zawracania;
- 2) zakaz realizacji skrzyżowań bezpośrednich drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG);
- 3) zagospodarowanie terenu i zabudowa w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego z zachowaniem wymogów ochrony zabytków archeologicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.05.02 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic wewnętrznych;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 44. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30 % dla wszystkich terenów.

§ 45. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Brwinów w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Brwinowie