

**BURMISTRZ
GMINY BRWINÓW**

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZEŚCI MIASTA I GMINY BRWINÓW
JEDNOSTKA ADMINISTRACYJNA
BRWINÓW – obszar nr 5**

(wyłożenie do publicznego wglądu)

Organ sporządzający plan

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 2024 r.

Uchwała nr
RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów fragment jednostki administracyjnej Brwinów, obszar nr 5

*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 2015 r. poz. 1515, z późniejszymi zmianami) 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, z późniejszymi zmianami) 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 fragment jednostki administracyjnej Brwinów, obszar nr 5 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 5, 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 części miasta i gminy Brwinów, fragment jednostki administracyjnej Brwinów – obszar nr 5, 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 wraz z aktami wykonawczymi,
- 6) **teren** – 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 danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie dopuszczone** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym, lecz uzupełnia przeznaczenie podstawowe 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 lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy;
- 10) **dostępność komunikacyjna** – 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 dopuszcza się ustanowienie służebności dościa 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) **teren zainwestowany** – należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów odrębnych;
- 13) **objektach** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu i zabudowę stanowiącą obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych oraz elementy ukształtowania terenu (w szczególności: makroniwelacje, rowy, stawy) określone jako naniesienia na aktualnych mapach zasadniczych;
- 14) **objektach obsługi** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące rolę gospodarczą, garażową, socjalną oraz techniczno-technologiczną w ramach ustalonego bądź dopuszczonego planem przeznaczenia terenu;
- 15) **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 lub modernizację 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;
- 16) **nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia lub obiekty a także urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, 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;

- 17) **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;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć 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, wykusze, ocieplenia, pod warunkiem, że nie przekraczają one obowiązującej 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 obowiązującej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m i spełniają przepisy odrębne ich dotyczące;
- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w postaci liczbowej wskaźnik stanowiący iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku lub budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 21) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych: schodów zewnętrznych, pochylni, daszków, oświetlenia zewnętrznego;
- 22) **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;
- 23) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty i altany.

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. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1. Przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu dotyczące:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, linii zabudowy, gabarytów obiektów;
 - 2) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 3) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z powodu braku problematyki w obszarze objętym 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 szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z ich numerami wg AZP;
- 5) zabytki (obiekty historycznej zabudowy) ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) symbole cyfrowe i literowe przeznaczenia terenów;
- 7) charakterystyczne odległości w zagospodarowaniu terenów.

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

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) tereny zdrenowane;
- 3) rowy melioracyjne nie objęte ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów WZMiUW;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu poza obszarem objętym planem;
- 5) nazwy ulic.

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

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych oraz – realizacji 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 jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** (oznaczone symbolem "MNu") – przeznaczone do zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów

odrębnych oraz – realizacji nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i usług wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego i usług budynkami garażowo-gospodarczymi, garażowymi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojściami i miejscami postoju pojazdów jak również towarzyszącą zielenią i infrastrukturą techniczną.

3. **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, infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną. Tereny komunikacji – dróg (ulic) publicznych zostały oznaczone symbolami: „**KDG**” – fragmenty dróg (ulic) klasy G (tereny skrzyżowań dróg/ulic publicznych ponadlokalnych klasy G z pozostałymi drogami/ulicami publicznymi), „**KDZ**” – fragmenty skrzyżowań dróg/ulic publicznych ponadlokalnych zbiorczych klasy Z z pozostałymi drogami/ulicami publicznymi, „**KDL**” – tereny dróg/ulic publicznych lokalnych klasy L, „**KDD**” – tereny dróg/ulic publicznych dojazdowych klasy D.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 jednorodziną lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN i MNu dopuszcza się realizację związanego z mieszkalnictwem jednorodzinnym 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 %,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
- 3) intensywność zabudowy – maksimum - 0,70.
- 4) dla istniejących na dzień uchwalenia planu miejscowego działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 750 m² dopuszcza się wskaźnik powierzchni zabudowy max. 25%.

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 - 35 %,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25 %,
- 3) intensywność zabudowy: maksimum – 0,90.

5. W terenach komunikacji udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika powierzchni zabudowy nie określa się.

6. Wysokość nowo realizowanej zabudowy budynkami oraz nadbudowy, rozbudowy zabudowy w terenach MN i MNu winna kształtować się, jak niżej:

- 1) w przypadku zastosowania dachów stromych (dwu- lub wielospadowych) wysokość budynku nie może przekraczać 10,0 m ponad poziom terenu, wysokość okapu nie może

przekraczać 6,8 m ponad poziom terenu, z wymogiem zastosowania symetrycznych spadków głównych połaci dachowych 20-50 stopni;

- 2) w przypadku zastosowania dachów płaskich (o spadkach do 5 stopni) wysokość budynku nie może przekraczać 10,0 m ponad poziom terenu

7. Dla wiat i altan oraz pozostałych obiektów budowlanych (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej), realizowanych w terenach MN i MNu ustala się wysokość nie przekraczającą 5,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów płaskich (o spadkach do 5 stopni) lub wysokości – 6,0 m przy zastosowaniu dachów wysokich (jedno-, dwu- lub wielospadowych) o spadkach 15-50 stopni.

8. Dla dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość nie osiagającą 50,0 m. ponad poziom terenu.

9. 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.

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

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

- 1) jako wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny (powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego), przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) jako obiekty wolnostojące na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) jako obiekty wolnostojące na odrębnej działce budowlanej.

12. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, wbudowane w budynki mieszkalne. Usługi te winny stanowić nie więcej niż max. część powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego dopuszczona przepisami odrębnymi, 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.

13. 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.

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

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

16. W celu ochrony rowów melioracyjnych ustala się minimalną odległość od górnej krawędzi skarpy rowu: dla zabudowy – 4,0 m, dla ogrodzeń – 1,5 m.

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

18. 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.

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

20. Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności – kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej, szarości i brązu; kolorystyka elewacji – rozbielone odcienie barw ciepłych.

21. 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.

22. W obrębie publicznych dróg/ulic oraz w terenach przyległych do ww. dróg, a położonych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych o powierzchni reklam większej niż 3,0 m². Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, o wysokości nie większej niż 1 kondygnacja (wysokość max 5,0 m ponad poziom terenu), z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego oraz przepisów odrębnych.

23. 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 tzw. „trójkątów widoczności”).

24. Ustala się linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej dróg/ulic w odległościach zobrazowanych na rysunku planu.

25. Ustala się wymóg, przy realizacji zagospodarowania terenów, w szczególności zabudowy usytuowanej na linii 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 napowietrznych 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.25 pkt 1) należy zachować w pasie terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi linii) wzdłuż linii energetycznej 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) 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, związanych z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych; dopuszcza się lokalizację ilości miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników określonych w par. 8 ust. 2 pkt 2) w terenach komunikacji dróg/ulic publicznych klasy L lub D w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania pojazdów osobowych w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu:

- 1) min. 2 miejsca parkingowe (dopuszczone w garażu) na każdy lokal mieszkalny;
- 2) min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² pow. użytkowej obiektów lub lokali usługowych dopuszczonych planem lub przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal lub obiekt.

3. Ustala się zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych.

4. 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 zagospodarowanie istniejącego starodrzewu, istniejących zadrzewień, w tym 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 symbolem MNu – podlegające ochronie jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w granicach oznaczonych odpowiednim symbolem (wraz z numerem stanowiska archeologicznego wg AZP).

4. W obszarze objętym ustalonymi planem strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 9 ust.3 uchwały, ochroną i opieką konserwatorską objęte są następujące zabytki archeologiczne:

58-63/11	osada z okresu halsztackiego i lateńskiego (500-150 p.n.e.), osada hutnicza z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.), osada średniowieczna (po XIV w.)	obiekt wpisany do rejestru zabytków
58-63/72	cmentarzysko i osada z okresu lateńskiego (400-150 p.n.e.), osada hutnicza z okresu późnolateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w.p.n.e. – III w.n.e.)	

5. Ustala się nakaz ochrony i opieki nad zabytkami (obiektami historycznej zabudowy) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonymi odpowiednim symbolem na rysunku planu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W szczególności, nakazuje się, aby:

- 1) wszelka działalność bezinwestycyjna polegająca na przekształceniu zabytku i 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) 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, w szczególności przy zachowaniu historycznej bryły obiektu, geometrii dachu, artykulacji elewacji (tj. rytmu i formy otworów okiennych i drzwiowych, podziałów elewacji, akcentów i detali architektonicznych).

6. Ochronie i opiece nad zabytkami w obszarze objętym planem, o której mowa w § 9 ust. 5 podlegają następujące obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w poniższej tabeli:

L.p.	Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
1.	budynki mieszkalne położone przy ul. Biskupickiej nr: 19, 25, 41, 55
2.	budynki mieszkalne położone przy ul. Konspiracji nr: 3 – willa „Jadzinek”, 10
3.	budynek mieszkalny położony przy ul. Piłsudskiego nr 4
4.	budynki mieszkalne położone przy ul. Sienkiewicza nr: 40B, 42
5.	budynek mieszkalny położony przy ul. Słowackiego nr 24 – willa „Pomorzanka”
6.	budynki mieszkalne położone przy ul. Szkolnej nr: 24, 26
7.	budynki mieszkalne położone przy ul. Chopina nr: 7 – willa „Sokół”, 9, 12

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

1. Ustala się następujące zasady realizacji inwestycji w celu 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 jej sukcesywną 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 bytowych – 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 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 ziemi, przy czym dopuszcza się w terenach nie skanalizowanych realizację lokalnych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków (w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych), w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do ziemi jeżeli poziom wód gruntowych stabilizuje się na poziomie wyższym niż 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.

3. Ustala się obsługę telekomunikacyjną 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 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

5. Ustala się zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła 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, w których znajdują się istniejące urządzenia melioracyjne oraz w terenach przez które przebiegają rowy melioracyjne jest możliwa pod warunkiem, że istniejące urządzenia drenarskie zostaną przebudowane – 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 sieci drenarskiej winna uwzględniać funkcjonowanie systemu drenarskiego przeprowadzającego wody gruntowe 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, w tym rowami melioracyjnymi – 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 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 układ komunikacji kołowej obsługujący obszar objęty planem tworzą drogi publiczne następujących klas:

1) droga/ulica publiczna ponadlokalna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 720 (ul. Biskupicka), w obrębie terenów skrzyżowań (znajdujących się częściowo w granicach obszaru objętego planem) z istniejącym lokalnym układem komunikacyjnym;

- 2) droga/ulica publiczna ponadlokalna klasy Z w ciągu drogi powiatowej nr 4108 W (ul. Piłsudskiego), w obrębie skrzyżowań (znajdujących się częściowo w granicach obszaru objętego planem) z istniejącym lokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) lokalny układ komunikacyjny tworzony przez drogi publiczne:
 - a) istniejącą drogę/ulicę publiczną gminną klasy L (ul. Kampinoska),
 - b) istniejące drogi/ulice publiczne gminne klasy D.

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

- 1) drogi (ulice) wewnętrzne powszechnego korzystania;
- 2) pozostałe drogi (ulice) wewnętrzne, w szczególności w postaci ciągów pieszo-jezdných;
- 3) dojazdy – o ograniczonym ruchu kołowym i szerokości wynikającej z przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych;
- 4) ścieżki 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 realizowane w miarę potrzeb dla obsługi głównych kierunków ruchu pieszego w gminie Brwinów.

13. Ustala się, jako zasadę powiązanie układu komunikacyjnego dróg dojazdowych wewnętrznych z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym dróg krajowych – poprzez istniejący i ustalony planem lokalny układ komunikacyjny dróg publicznych niższej klasy, tj. Z, L i D. Przy rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, drogi pożarowe 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 minimalnych parametrów ustalonych lub dopuszczonych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się, w przypadku przebudowy dróg/ulic istniejących, zachowanie ich szerokości w granicach istniejącego pasa drogowo-ulicznego.

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. Dopuszcza się realizację nie ustalonych planem dróg (ulic) wewnętrznych, dojazdów, dojść, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdných w terenach przeznaczonych pod inwestycje przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 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, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy), przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponad normatywnego 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 i 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 - 900 m²;
 - 2) ustala się wymóg zachowania minimalnej szerokości działki w liniach rozgraniczających drogi publicznej lub drogi wewnętrznej – 25,0 m;
 - 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg stanowiących dojazd do terenów jako 90° z tolerancją 20°;
 - 4) parametry określone w par. 12 ust.2 pkt. 1), 2), 3) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.1.01 MN, 5.1.02 MN, 5.1.09 MN, 5.1.10 MN, 5.1.19 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.1.03 MN, 5.1.04 MN, 5.1.05 MN, 5.1.06. MN 5.1.07 MN, 5.1.08 MN, 5.1.11 MN, 5.1.12 MN, 5.1.13 MN, 5.1.14 MN, 5.1.15 MN, 5.1.16 MN, 5.1.17 MN, 5.1.18 MN, 5.1.20 MN, 5.1.21 MN, 5.1.22 MN, 5.1.23 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz istniejącymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.2.01 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.2.02 MNu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) istniejąca piekarnia wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi – do zachowania, z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy z zachowaniem parametrów i wskaź-

ników ustalonych planem;

- 4) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum - 70 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %.
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.2.03 MNu, 5.2.05 MNu, 5.2.06 MNu i 5.2.07 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.2.04 MNu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi nieuciążliwe;
- 3) istniejące laboratorium produkcji substancji farmaceutycznych – do zachowania z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników ustalonych planem;
- 4) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum - 50 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %.
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.01.01 KDG, 5.01.02 KDG, 5.01.03 KDG, 5.01.04 KDG, 5.01.05 KDG, 5.01.06 KDG, 5.01.07 KDG, 5.01.08 KDG, 5.01.09 KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej ponadlokalnej dróg/ulic publicznych klasy G – fragmenty skrzyżowań ulicy Biskupickiej (w ciągu istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 720) z istniejącymi drogami/ulicami klasy D wraz z „trójkątami widoczności” na skrzyżowaniach;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się użytkowanie ulicy zgodnie ze stanem faktycznym, tj. w istniejących granicach działki drogowej;
- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.02.01 KDZ, 5.02.02 KDZ, 5.02.03 KDZ, 5.02.04 KDZ, 5.02.05 KDZ, 5.02.06 KDZ, 5.02.07 KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej ponadlokalnej dróg/ulic publicznych klasy Z – fragmenty skrzyżowań ulicy Piłsudskiego (w ciągu istniejącego przebiegu drogi powiatowej nr 4108 W) z istniejącymi drogami/ulicami klasy L i D wraz z „trójkątami widoczności” na skrzyżowaniach;
- 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.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.03.01 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L – ulica w ciągu istniejącej drogi publicznej gminnej klasy L (ulica Kampinoska) wraz ze skrzyżowaniami z ulicami klasy D;
- 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, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.04.01 KDD, 5.04.02 KDD, 5.04.03 KDD, 5.04.04 KDD, 5.04.05 KDD, 5.04.06 KDD, 5.04.07 KDD, 5.04.08 KDD, 5.04.09 KDD, 5.04.10 KDD, 5.04.11 KDD, 5.04.12 KDD, 5.04.13 KDD, 5.04.14 KDD, 5.04.15 KDD, 5.04.16 KDD, 5.04.17 KDD, 5.04.18 KDD, 5.04.19 KDD, 5.04.20 KDD, 5.04.21 KDD, 5.04.22 KDD, 5.04.23 KDD, 5.04.24 KDD, 5.04.25 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D – ulice w ciągach istniejących dróg/ulic publicznych, gminnych klasy D;
- 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, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

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

- 1) 10 % – dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 2) 15 % – dla terenów oznaczonych symbolem MNu;
- 3) 5 % – dla terenów pozostałych.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Brwinowie