



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 lipca 2025 r.

Poz. 6350

UCHWAŁA NR XVII.160.2025 RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE

z dnia 25 czerwca 2025 r.

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 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), 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. z 2010, nr 130, poz. 871), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) a także – w wykonaniu Uchwał Rady Miejskiej w Brwinowie: nr 379-III z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Brwinowie: nr 141-IV z 24 października 2003 r. oraz nr XVIII.168.2015 z dnia 30 listopada 2015 r. Rady Miejskiej w Brwinowie **Rada Miejska w Brwinowie uchwala**, co następuje:

Rozdział 1. 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 miasta i gminy Brwinów uchwalonego uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r.

2. Uchwala 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) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzieloną 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 jako dopuszczenie 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 różnych funkcjach znajdujących się w ich obrębie budynków lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzeni, w tym różnych zasadach realizacji 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 dojścia i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie przepisów odrębnych;
- 11) **układzie komunikacyjnym dróg 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 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: makrorelacje, 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

budowanych oraz roz-budowę (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) **wskaźnik/udział powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej; 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;
- 22) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty i altany;
- 23) **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;

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

USTALENIA PLANU

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie 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 zaopatrzonych 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;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 PGW Wody Polskie;
- 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 do parkowania 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 (tj. mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi w budynek mieszkalny jednorodzinny) lub usług nieuciążliwych wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego i usług budynkami garażowo-gospodarczymi, garażowymi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojazdami i miejscami do parkowania pojazdów jak również towarzyszącą zielenią i infra-strukturą 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 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 jednorodziną lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

2. W terenach oznaczonych symbolem MN i MNu dopuszcza się realizację związanego z mieszkalnictwem jednorodzinym 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 udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej - 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 budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynków w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m, albo bezpośrednio przy granicy działki budowlanej 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 całkowita usług nie może stanowić więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego), przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) jako obiekty wolnostojące na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym jedno-rodzinnym, 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 dopuszczoną przepisami odrębnymi na cele usług. 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 podstawowym 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 zobrażowanych 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 § 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 § 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 (o ile jest jednolokalowy).
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 spowodowałyby 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) jako podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 „Jadzińek”, 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 urządzenia 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; lub projektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy rur 80 mm, 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 istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy rur kanalizacji grawitacyjnej 150 mm lub rur kanalizacji tłocznej o minimalnej średnicy 63 mm, 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 o minimalnej średnicy rur – 150 mm, 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, o minimalnej średnicy przewodów sieci gazowej DN 32, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim winny odpowiadać sieci gazowe.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód po-wierzchniowych 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 grunto-wych 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 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, z wyłączeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła, realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się, iż realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także zagospodarowanie terenów komunikacji dróg publicznych oraz publicznych ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych stanowią inwestycje celu publicznego. 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/ulic) 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. Bisku-picka), 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 4108W (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 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 lub rowerowe realizowane w miarę potrzeb 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 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 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.

16. Dopuszcza się realizację nie ustalonych planem dróg (ulic) wewnętrznych stanowiących dojazd, dojść pieszych oraz ścieżek pieszko-jezdnych lub rowerowych w terenach przeznaczonych pod inwestycje przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

17. Ustala się nakaz zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami dostępności terenów: dróg publicznych, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej oraz obiektów użyteczności publicznej zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów oraz zabudowy.

§ 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 tymczasowy (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 § 12 ust. 2 pkt 1), 2) i 3) uchwały nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

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, 5.1.03 MN, 5.1.04 MN, 5.1.05 MN, 5.1.06. MN 5.1.07 MN, 5.1.08 MN, 5.1.09 MN, 5.1.10 MN, 5.1.11 MN, 5.1.12 MN, 5.1.18 MN, 5.1.19 MN, 5.1.21 MN, 5.1.22 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: 5.1.13 MN, 5.1.14 MN, 5.1.15 MN, 5.1.16 MN, 5.1.17 MN, 5.1.20 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) ochrona i opieka nad zabytkami (obiektami historycznej zabudowy) usytuowanymi w terenach: 5.1.13 MN, 5.1.14 MN, 5.1.15 MN, 5.1.16 MN, 5.1.17 MN, 5.1.23 MN ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 6 planu, wg § 9 ust. 5 planu;
- 4) zagospodarowanie nieruchomości położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obejmujących część terenów: 5.1.16 MN, 5.1.17 MN, 5.1.23 MN oraz teren 5.1.20 MN wymienionych w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu.
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.2.01 MNu, 5.2.06 MNu, 5.2.07 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno-stojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkiem (obiekt historycznej zabudowy) ujętym w gminnej ewidencji zabytków i wymienionych w § 9 ust. 6 planu, wg § 9 ust. 5 planu;
- 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 z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) istniejąca piekarnia wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników ustalonych planem;
- 3) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej - maksimum 70 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) 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 z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) istniejące laboratorium produkcji substancji farmaceutycznych – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników ustalonych planem;
- 3) dojazd – istniejącymi, ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej - maksimum 50 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;

6) 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) zagospodarowanie nieruchomości położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obejmujących część terenu 5.02.04 KDZ oraz teren 5.02.03 KDZ oraz wymienionych w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) 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) zagospodarowanie nieruchomości położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obejmujących część terenów: 5.04.11 KDD, 5.04.24 KDD, 5.04.25 KDD wymienionych w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

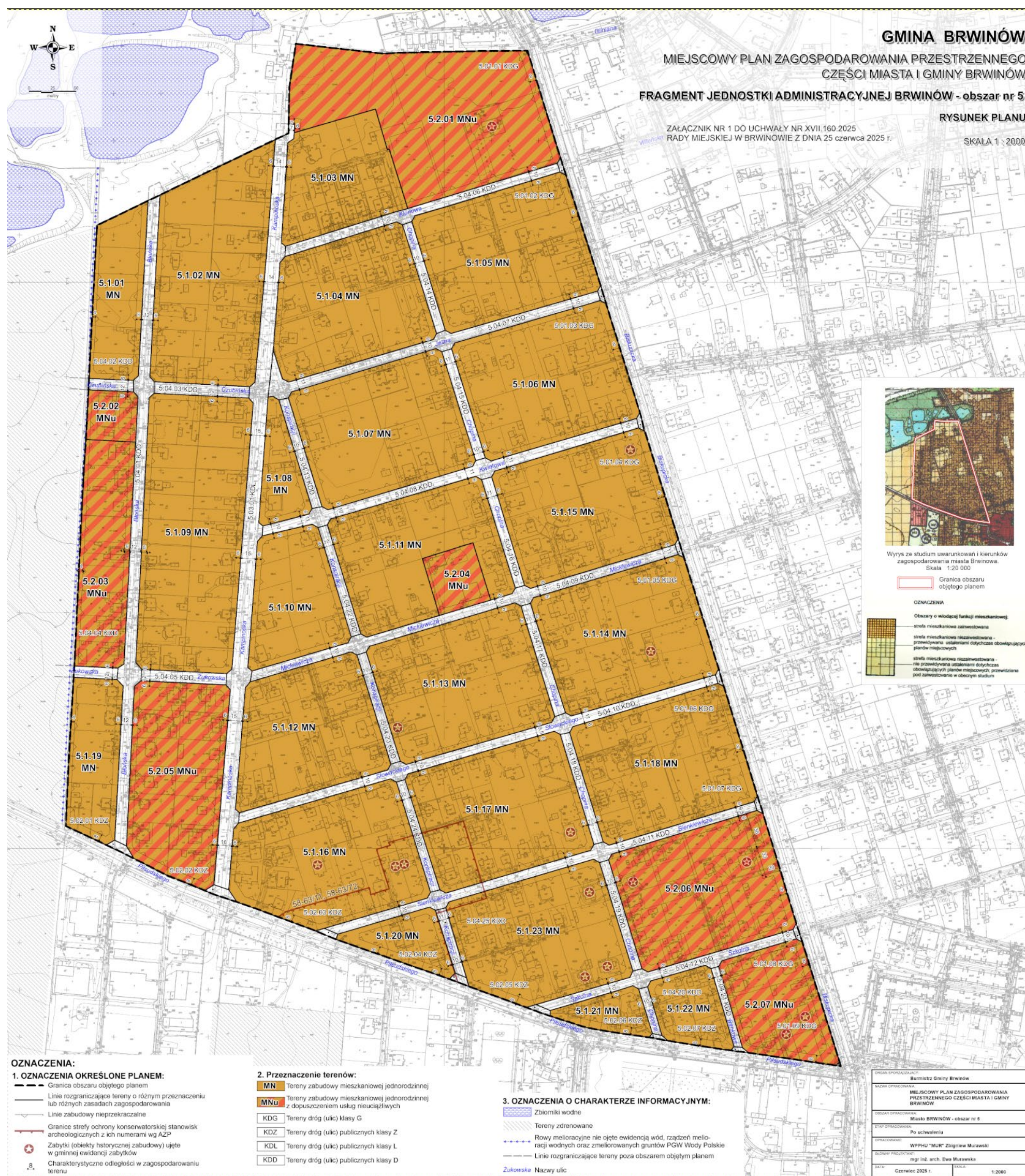
§ 23. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 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

Sławomir Rakowiecki



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII.160.2025
Rady Miejskiej w Brwinowie
z dnia 25 czerwca 2025 r.

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

**ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 5, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w niżej opisanych okresach:

- W dniach 07.04.2014 r. – 09.05.2014 r. jako niewyodrębniony fragment projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów obejmującego jednostkę administracyjną – miasto Brwinów (z wyłączeniem terenów objętych odrębnymi planami miejscowymi). Możliwość składania uwag do wyłożonych dokumentów była w dniach 7.04.2014-23.05.2014 r. Do wyłożonego w tym terminie ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej fragmentu obszaru gminy Brwinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie złożono uwag.
- W dniach 14.03.2024 r. – 12.04.2024 r. jako wyodrębniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów obejmującego jednostkę administracyjną – miasto Brwinów, obszar nr 5. Możliwość składania uwag do wyłożonych dokumentów była w dniach 14.03.2024 - 07.05.2024 r. Do wyłożonego w tym terminie ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII.160.2025
Rady Miejskiej w Brwinowie
z dnia 25 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 5, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów zostaną wyznaczone tereny na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych a także - komunikacji kołowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojściami pieszymi.
Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 609, ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:
– budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
– budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).
2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów. Z uwagi na to, że tereny objęte planem znajdują się w obrębie zwartego obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej miasta Brwinów, zainwestowanego już w infrastrukturę wodociągową, możliwa jest rozbudowa istniejących sieci wodociągowych. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.
3. Plan miejscowy ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na sieci kanalizacji sanitarnej; przy czym dopuszcza się w terenach nie skanalizowanych realizację lokalnych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków (w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych).
4. Plan miejscowy ustala odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, 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.
5. W obszarze objętym planem przewiduje się sukcesywną modernizację istniejących ulic w ciągach dróg gminnych.
6. W związku z zagospodarowaniem terenu przewiduje się sukcesywną rozbudowę sieci oświetlenia ulicznego w miarę powstających potrzeb.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 10 uchwały stanowiącej tekst planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Brwinów.
8. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowiąc będą zapisy planów inwestycyjnych lub programów sporządzanych dla potrzeb rozwoju lokalnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII.160.2025

Rady Miejskiej w Brwinowie

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę