

1884

UCHWAŁA Nr LVIII/520/2010

RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE

z dnia 3 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów – część obejmująca jednostkę administracyjną – miejscowość Parzniew (z wyłączeniem terenów objętych uchwałami Rady Miejskiej w Brwinowie: nr 408-III z dnia 30 sierpnia 2002r., nr 31-IV z dnia 7 lutego 2003r., nr XXXIII/333/2004 z 29 listopada 2004r. oraz nr XXIII/193/2008 z 18 marca 2008r.).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w wykonaniu § 1 ust. 1 pkt 12 uchwały nr 379-III z dnia 28 czerwca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, zmieniającego obowiązujący Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie nr 29-II z dnia 28 listopada 1994r. na tym obszarze oraz uchwały nr 141-IV z 24 października 2003r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie zmiany uchwały nr 379–III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 czerwca 2002r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, zmieniającego obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie nr 29-II z dnia 28 listopada 1994r. na tym obszarze, Rada Miejska w Brwinowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów – część obejmująca jednostkę administracyjną – miejscowość Parzniew (z wyłączeniem terenów objętych uchwałami Rady Miejskiej w Brwinowie: nr 408-III z dnia 30 sierpnia 2002r., nr 31-IV z dnia 7 lutego 2003r., nr XXXIII/333/2004 z 29 listopada 2004r. oraz nr XXIII/193/2008 z 18 marca 2008r.). nazywany dalej planem.

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

3. Granice obszaru objętego planem zostały określone w uchwałach: nr 379-III z dnia 28 czerwca 2002r. oraz nr 141-IV z 24 października 2003r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zago-

spodarowania przestrzennego Gminy Brwinów a także zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu.

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

- 1) Rysunek planu (w skali 1:2000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) 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 4 do niniejszej uchwały.

5. Zakres rysunku planu obejmuje następujące elementy będące ilustracją obowiązujących ustaleń planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice terenu zamkniętego (kolejowego),
- 5) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego,
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne),
- 7) symbole cyfrowe i literowe funkcji (przeznaczenia) terenów,
- 8) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenów (w zakresie określonym w uchwale).

6. Zakres rysunku planu obejmuje następujące elementy informacyjne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK),
- 2) granice zasięgu oddziaływania transportu kolejowego,
- 3) granice zasięgu oddziaływania ponadlokalnej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej (orientacyjne) – „korytarz elektroenergetyczny”,
- 4) granica strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”,
- 5) granica strefy wewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”,
- 6) orientacyjna lokalizacja istniejących otworów rozpoznawczych studziennych ujęcia wody „Kanie”,
- 7) orientacyjna lokalizacja istniejących otworów rozpoznawczych i obserwacyjnych ujęcia wody „Kanie”,
- 8) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- 9) rowy melioracyjne i ciekі wodne w ewidencji WZMiUW w Warszawie,
- 10) rowy melioracyjne pozostałe,
- 11) tereny zdrenowane,
- 12) wskazane główne ciągi pieszo-rowerowe.

Ustalenia planu

Przepisy (ustalenia) ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 2. Przepisy ogólne dotyczące stosowanych w planie pojęć.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brwinowie, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej,
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustawowe dotyczące planowania przestrzennego w gminie, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej,
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach, o których mowa w par. 1 ust. 3 uchwały,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi dotyczącymi obszaru objętego planem,

- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonego symbolami cyfrowymi i literowymi, wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu oraz nie jest kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego,
- 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub zasadach zagospodarowania,
- 9) wskazaniach – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z istniejących uwarunkowań i mające charakter warunkowych dopuszczeń lub wytycznych do uwzględnienia (w miarę możliwości) przy realizacji zagospodarowania terenu,
- 10) dostępności komunikacyjnej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi (ulicy) publicznej lub też dostęp do drogi publicznej poprzez drogę (ulicę) wewnętrzną lub dojazd – tj. wydzieloną z terenu działką, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających; w sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji ww. dróg dopuszcza się ustanowienie służebności dojazdu i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie odrębnych przepisów,
- 11) terenie zainwestowanym – należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów Prawa Budowlanego,
- 12) obudowie biologicznej wód – należy przez to rozumieć roślinność leśną (łęgową i olszową), zadrzewienia, zarośla i roślinność trawiastą zgodną z lokalnymi warunkami siedliskowymi zbiorowiska roślinnego,

towarzyszącą ciekom i zbiornikom wodnym,

- 13) nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach, obiektach i urządzeniach, w szczególności – usługowych lub produkcyjno-usługowych) – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury, w tym sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, ulic, obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej, zaopatrzenia w wodę, obsługi komunalnej, obiektów transportu kołowego oraz kolejowego), które nie są zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – co do których sporządzenie stosownego raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowo wymagane; lub też – są do nich zaliczane, ale spełniają wszelkie wymogi ochrony środowiska, eliminacji zagrożeń dla życia lub zdrowia ludzi oraz wymogi higieniczno – sanitarne określone przez przepisy odrębne; przedsięwzięcia te winny zachowywać przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody (w szczególności – dotyczące WOChK), nie mogą poza tym powodować oddziaływania przekraczającego obowiązujące normy, w tym: dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębnych, poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny. Przez uciążliwe należy rozumieć przedsięwzięcia nie spełniające powyższych warunków.
2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa.
- § 3. Przepisy ogólne dotyczące przeznaczenia (funkcji) poszczególnych terenów objętych planem.
1. Tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych (oznaczone symbolem „RZ”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci, przede wszystkim, łąk, pastwisk wraz z drogami wewnętrznymi oraz upraw polowych i zadrzewień. Tereny te w części przylegającej do rzeki Zimna Woda spełniają rolę lokalnych i ponadlokalnych korytarzy ekologicznych w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. Dopuszcza się lokalizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury tech-

nicznej, dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do terenów rolnych i dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarki wodnej (w szczególności stawów i innych obiektów „małej retencji wodnej”), ścieżek pieszo-rowerowych i szlaków turystycznych realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i – z zachowaniem wymogów ochrony przyrody i ochrony środowiska.

2. Tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych z dopuszczeniem urządzeń zaopatrzenia w wodę (oznaczone symbolem „RZw”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego w postaci łąk, pastwisk oraz obudowy biologicznej wód wraz z drogami wewnętrznymi. Tereny te spełniają rolę lokalnych i ponadlokalnych korytarzy ekologicznych w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. Dopuszcza się w tych terenach lokalizację urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności dotyczących zaopatrzenia w wodę, dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do terenów rolnych i dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się urządzenia gospodarki wodnej realizowane w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i – z zachowaniem wymogów ochrony przyrody i ochrony środowiska.
3. Tereny rolne oznaczone symbolem „R” – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym – tereny upraw polowych i plantacji, drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do terenów rolnych, tereny pod budynkami wchodzącymi w skład zabudowy gospodarstw rolnych, w tym tereny zabudowy zagrodowej rodzinnych gospodarstw rolnych (chyba że w ustaleniach szczegółowych zawarto zakaz zabudowy), tereny pod urządzeniami melioracji wodnych, stawy, tereny zrekultywowane dla potrzeb upraw polowych.
4. Tereny wód powierzchniowych (oznaczone symbolem „WS”) – wód otwartych przeznaczone do użytkowania zgodnie z zasadami gospodarki wodnej, tj. naturalnych i uregulowanych rzek i cieków wodnych oraz obiektów gospodarki wodnej wraz z biologiczną obudową wód oraz obiektami inżynierskimi.
5. Tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych z dopuszczeniem obiektów małej retencji wodnej (oznaczone symbolem „RZws”) – przeznaczone do zagospodarowania w postaci łąk, pastwisk wraz z drogami wewnętrznymi oraz realizacji obiektów małej

- retencji wodnej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarki wodnej i obiektów małej retencji wodnej oraz dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do terenów rolnych i dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów ochrony przyrody i ochrony środowiska.
6. Tereny obsługi komunalnej (w tym gospodarki ściekowej) wraz z towarzyszącą zielenią izolacyjną (oznaczone symbolem "KZI") – przeznaczone do realizacji obiektów i urządzeń w zakresie obsługi komunalnej (w szczególności gospodarki ściekowej) wraz z zielenią urządzoną spełniającą rolę izolacyjną. W terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
 7. Tereny usług (oznaczone symbolem "U") – przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów usług, usługowo-produkcyjnych i składowych wraz z ustalonym planem dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy oraz – realizacji nowych usług niematerialnych (tj. nie związanych z produkcją lub wymianą dóbr materialnych) oraz usług materialnych (tj. związanych z produkcją lub wymianą dóbr materialnych), obiektów usługowo-produkcyjnych, obsługi komunalnej oraz obsługi rolnictwa wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i obiektami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, miejscami postoju pojazdów, dojściami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą. W terenach tych dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej zostały oznaczone symbolem „Um”.
 8. Tereny produkcyjno – usługowe (oznaczone symbolem "PU") – przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych obiektów i zagospodarowania terenów na cele produkcyjne, produkcyjno-usługowe, składowe oraz obsługi transportu a także obsługi rolnictwa wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury, obiektami administracyjnymi i socjalnymi, dojściami pieszymi i dojazdami wewnętrznymi, miejscami postoju pojazdów, zielenią izolacyjną oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami. W terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
 9. Tereny zabudowy niskiej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem "MNu" – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub dwurodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej tj. mieszkaniowej jedno- lub dwurodzinnej niskiej (w rozumieniu przepisów odrębnych), z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wraz z niezbędnymi budynkami garażowymi, garażowo-gospodarczymi, dojazdami oraz drogami wewnętrznymi, dojściami jak również zielenią towarzyszącą. W terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
 10. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych (oznaczone symbolem "Mu") – przeznaczone do użytkowania istniejącej i realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej niskiej (w rozumieniu przepisów odrębnych) i usług nieuciążliwych oraz adaptacji istniejącej zabudowy jednorodzinnej, wraz z niezbędnymi do funkcjonowania zabudowy budynkami garażowymi, dojazdami oraz dojściami jak również zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi dla pojazdów. W terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
 11. Tereny komunikacji – przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji nowych dróg (ulic) wraz z towarzyszącymi drogami w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi obiektami inżynierskimi, instalacjami, sieciami i urządzeniami związanymi z komunikacją (ulicą), obsługą ruchu oraz infrastrukturą techniczną i zielenią izolacyjną. Tereny dróg publicznych zostały oznaczone symbolem „KD” (stosownie do klas: KDG, KDZ, KDL i KDD). Drogi (ulice) wewnętrzne w ramach komunikacji wewnętrznej oznaczono symbolem „KDW”.
 12. Tereny komunikacji kolejowej (oznaczone symbolem "KK") – przeznaczone do realizacji bocznic kolejowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi dla funkcjonowania bocznic obiektami, sieciami, instalacjami i urządzeniami związanymi ze szlakiem kolejowym oraz infrastrukturą techniczną a także drogami wewnętrznymi.

13. Tereny leśne oznaczone symbolem "ZL" – przeznaczone do użytkowania leśnego. Są to tereny istniejących lasów zgodnie z definicją lasu zawartą w przepisach odrębnych.

§ 4. Przepisy ogólne dotyczące zasad i warunków zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania architektury i ładu przestrzennego (w tym parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu) ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w całym obszarze objętym planem jako zasadę realizację wszelkich przedsięwzięć jako nieuciążliwych w rozumieniu planu (par. 2 ust.1 pkt 13 z wyłączeniami tam wymienionymi) z zastrzeżeniem par. 4 ust. 3. Ustala się ochronę istniejących drzew – pomników przyrody w sposób określony przez stosowne przepisy odrębne.
2. Ustala się w obszarze objętym planem a położonym w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) zachowanie obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących zagospodarowania obszarów chronionych z uwagi na walory przyrodnicze, w tym stosownego rozporządzenia wojewody dot. WOChK; zaś – w przypadku uchylecia ww. rozporządzenia – zachowanie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu.
3. Ustala się w obszarze objętym planem a położonym w WOChK jako zasadę, by realizowane przedsięwzięcia (z wyłączeniem budowy nowych, przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń infrastruktury, w tym: sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, dróg i ulic oraz obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej, zaopatrzenia w wodę oraz obsługi komunalnej) nie były zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w stosunku do których sporządzenie stosownego raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane.
4. Ustala się dla terenów położonych w granicach strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” następujące zakazy:
 - 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych,
 - 2) lokalizowania wysypisk komunalnych, przemysłowych,
 - 3) lokalizowania cmentarzy.

5. Ustala się dla terenów położonych w granicach strefy zewnętrznej i wewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” przy realizacji wszelkich przedsięwzięć, w tym – w zagospodarowaniu terenu na cele produkcyjne i składowe (wraz z rozbudową istniejących obiektów) – nakaz ich realizacji w sposób nie oddziałujący negatywnie na stan wód podziemnych.
6. Ustala się dla terenów położonych w granicach strefy wewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” następujące zakazy:
 - 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych,
 - 2) rolniczego wykorzystania ścieków,
 - 3) przechowywania i składowania substancji toksycznych, promieniotwórczych lub ropopochodnych,
 - 4) lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
 - 5) lokalizowania wysypisk komunalnych, przemysłowych,
 - 6) lokalizowania cmentarzy.
7. Ustala się nakaz ochrony obiektów na stały pobyt ludzi przed oddziaływaniem elektroenergetycznej infrastruktury technicznej w sposób określony przez przepisy odrębne, w szczególności – poprzez ograniczanie zabudowy obiektami na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ponadlokalnej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej (tj. w tzw. „korytarzu elektro-energetycznym”), przy czym ww. zasięg zaznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem należy traktować jako orientacyjny – każda inwestycja oraz realizacja robót w granicach nieruchomości, w której ów zasięg występuje w zakresie szczegółowej lokalizacji inwestycji winna być przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia uzgodniona z zarządcą ponadlokalnej infrastruktury elektroenergetycznej.
8. Ustala się dla zabudowy lokalizowanej w zasięgu oddziaływania transportu kolejowego, tj. w odległości do 100m od skrajnego toru – nakaz zastosowania środków ochrony czynnej przed uciążliwością akustyczną tj. podwyższonym poziomem hałasu i wibracjami poprzez np. nasadzenia zieleni izolacyjną, zastosowanie otworów okiennych o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. Ustala się zakaz zabudowy budynkami i lokalizacji nowych budowli w strefie ochronnej terenu zamkniętego (kolejowego), tj. w odległości 10m od granicy tego terenu i 20m od osi skrajnego

- toru, z dopuszczeniem przebudowy i remontów obiektów istniejących z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony przed uciążliwościami. Lokalizacja wszelkich obiektów w tej strefie – pod nadzorem zarządcy obszaru kolejowego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem, zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania obiektów i terenów z dopuszczeniem remontów i przebudowy istniejących obiektów, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowy istniejących budynków położonych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu (w tym nie kolidujący z terenami komunikacji) oraz – z zachowaniem przepisów odrębnych. Przy lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych (lub rozbudowie lub przebudowie obiektów istniejących) wzdłuż dróg i ulic o ustalonej planem szerokości pasa drogowego (ulicznego) w liniach rozgraniczających innych niż stan istniejący (wynikający z aktualnego stanu władania gruntów) należy brać pod uwagę szerokość pasa drogowego (ulicznego) ustaloną planem.
 10. W terenach położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią (oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) pokrywających się z granicami obszarów zagrożenia powodzią zawartymi w „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II dla rzeki Zimna Woda” ustala się nakaz zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej w sposób określony przez przepisy odrębne.
 11. W terenach oznaczonych symbolem RZ i R dopuszcza się odbudowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę o nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej istniejących obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej w obrębie terenów oznaczonych na dzień uchwalenia planu w ewidencji gruntów symbolem B z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
 12. W terenach dopuszczających zabudowę zagrodową ustala się w ramach tej zabudowy jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący na jednej działce zagrodowej lub przypadający na powierzchnię terenu odpowiadającą co najmniej minimalnej powierzchni działki zagrodowej ustalonej planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
 13. Plan ustala, by w realizacji zagospodarowania poszczególnych nieruchomości nie zmniejszać powierzchni istniejących zadrzewień, dopuszcza się wycinkę drzew jedynie pod realizację zabudowy, urządzeń inżynierskich i infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dróg (ulic). Każdorazowa wycinka drzewostanu winna być zrekompensowana nasadzeniami drzew w obrębie powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości lub w terenach sąsiednich (w miejscach wskazanych przez władze gminy), na których dokonano wycinki.
 14. Plan ustala, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - 1) Tereny oznaczone symbolem MNu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 2) Tereny oznaczone symbolem Mu i Um należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną,
 - 3) Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
 15. Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MNu:
 - 1) usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50% jego powierzchni użytkowej) lub – wolnostojące, przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz – wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki – ustalonych planem,
 - 2) zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 600m².
 16. Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem Mu:
 - 1) usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50% jego powierzchni użytkowej) lub – wolnostojące przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wskaźnika powierzchni

- biologiczne czynnej w powierzchni każdej działki – ustalonych planem,
- 2) zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 1000m².
17. Ustala się następujące zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolem Um – mieszkania winny być realizowane jako wbudowane w obiekty usług (stanowiąc nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej usług i nie więcej niż 4 w jednym budynku) lub dobudowane do budynku usług w postaci zabudowy jedno- lub dwurodzinnej, przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków usług oraz – wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki – ustalonych planem.
18. Ustala się w całym obszarze objętym planem zakaz realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 2000m², przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
19. Plan ustala wskazanie, by pomieszczenia oraz obiekty nowo realizowanych usług w obszarze objętym planem a położonym w obrębie WOChK były związane z mieszkalnictwem lub turystyką np.: usługi społeczne, usługi handlu, gastronomii, nieuciążliwe rzemiosło.
20. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące wymogu zachowania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki, w terenach:
- 1) MNu – 50%,
 - 2) Mu – 30%,
 - 3) U i Um – 30%, zaś dla działek położonych w całości w WOChK – 50%,
 - 4) PU – 20%,
 - 5) KZI – 50%,
 - 6) dla działek stanowiących połączenie terenów przeznaczonych pod inwestycje o różnym przeznaczeniu ustala się zachowanie w obrębie całości każdej tak powstałej nieruchomości minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej jako średniej arytmetycznej tego wskaźnika dla terenów o różnym przeznaczeniu,
 - 7) dla działek stanowiących połączenie terenów przeznaczonych pod inwestycje i sąsiednich terenów rolnych (trwałych użytków zielonych), wód oraz zieleni ustala się zachowanie w obrębie całości każdej tak powstałej nieruchomości maksimum 25% powierzchni zabudowy
- powstałej nieruchomości minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej.
- 8) w pozostałych terenach (z wyłączeniem terenów komunikacji), w których dopuszcza się zabudowę – 80%.
21. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące wymogu zachowania maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w obrębie każdej działki, w terenach:
- 1) MNu – 30%,
 - 2) Mu – 50%,
 - 3) U i Um – 50%, zaś dla działek położonych w całości w WOChK – 30%,
 - 4) PU – 50%,
 - 5) KZI – 30%,
 - 6) dla działek stanowiących połączenie terenów przeznaczonych pod inwestycje o różnym przeznaczeniu ustala się zachowanie w obrębie całości każdej tak powstałej nieruchomości maksymalnego procentu powierzchni zabudowy jako średniej arytmetycznej wskaźnika dla terenów o różnym przeznaczeniu,
 - 7) dla działek stanowiących połączenie terenów przeznaczonych pod inwestycje i sąsiednich terenów rolnych (trwałych użytków zielonych), wód oraz zieleni ustala się zachowanie w obrębie całości każdej tak powstałej nieruchomości maksimum 25% powierzchni zabudowy
 - 8) w pozostałych terenach (z wyłączeniem terenów komunikacji), w których dopuszcza się zabudowę – 10%.
22. W terenach oznaczonych symbolem MNu ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego lub garażowego w obrębie każdej działki lub - lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowo – gospodarczego lub garażowego przypadających na powierzchnię terenu odpowiadającą co najmniej minimalnej powierzchni działki w terenach MNu ustalonej planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
23. W terenach oznaczonych symbolem Mu ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego w obrębie każdej działki z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

24. Ustala się dla zabudowy realizowanej w terenach MNu oraz zabudowy dopuszczanej w terenach RZ i R – nakaz nieprzekraczania wysokości 2 kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe), rzędnej głównej kalenicy dachu nie przekraczającej wysokości 10,0m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 28–45 stopni.
25. Dla terenów zabudowy w terenach MNu dopuszcza się w przypadku szerokości działki mniejszej niż 18,0m lokalizację budynku w odległości od granicy działek 3,0m lub 1,5m, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.
26. Dla terenów MNu – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej ustala się lokalizację budynków (mieszkalnych oraz innych) bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
27. Dla terenów MNu – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się lokalizację budynków garażowo - gospodarczych, i garażowych w granicy działki z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
28. Ustala się dla zabudowy realizowanej w terenach Mu i Um nakaz nie przekraczania wysokości rzędnej głównej kalenicy dachu – 12,0m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 12–45 stopni.
29. Dla zabudowy realizowanej w pozostałych terenach ustala się nakaz nie przekraczania wysokości 12,0m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 5-45 stopni, chyba, że inna wysokość obiektów uzasadniona jest względami ochrony środowiska lub krajobrazu.
30. Nakazuje się stosowanie w zabudowie realizowanej w terenach oznaczonych symbolami: Mu, MNu i Um form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, o stonowanej kolorystyce, nawiązujących do historycznie ukształtowanych form lokalnej architektury mieszkaniowej.
31. Nakazuje się stosowanie w zabudowie realizowanej w terenie oznaczonym symbolem U i PU form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, o stonowanej kolorystyce.
32. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny dróg (ulic) stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg. Dopuszcza się cofnięcie w głąb działki wjazdów bra-

nowych przy drogach wewnętrznych oraz drogach publicznych o nie więcej niż 6,0m.

33. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z elementów betonowych – z wyjątkiem ogrodzeń pełniących funkcje ekranów akustycznych, oddzielających działki od terenów transportu kolejowego oraz dróg (ulic) klasy Z lub G; dla pozostałych ogrodzeń ustala się nakaz ich realizacji jako ażurowych na co najmniej 2/3 wysokości licząc od rzędnej górnej krawędzi ogrodzenia. Maksymalna wysokość ogrodzeń (z wyjątkiem ogrodzeń stanowiących ekrany akustyczne) – 1,8m ponad poziom terenu. W cokołach ogrodzeń należy przewidzieć otwory zapewniające migrację drobnej fauny.
34. W granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ustala się nakaz, przy wszelkich robotach ziemnych, w tym – towarzyszących realizacji inwestycji, przeprowadzenia ratowniczych wykopalskowych badań archeologicznych. Zmiana użytkowania terenu i realizacja inwestycji w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wymaga uzyskania stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 5. Przepisy ogólne dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się minimalny, docelowy zakres i zasady wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w postaci:
 - 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia (istniejących i nowo realizowanych) wraz z ewentualnymi stacjami trafo, realizowanymi w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje lub w obrębie terenów komunikacji albo w terenach rolnych w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię;
 - 2) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych z wykorzystaniem ujęć komunalnych i własnych (realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym z zachowaniem ochrony ujęć wody „Kanie” – patrz par. 4 ust. 4, 5 i 6 niniejszej uchwały) lub – z wykorzystaniem istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę;
 - 3) zaopatrzenie w gaz – docelowo siecią gazową średniego ciśnienia poprzez jej sukcesywną rozbudowę (na podstawie sto-

sownych porozumień pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu) z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących realizacji i eksploatacji sieci i urządzeń gazowych (w szczególności zachowania odległości minimalnej 0,5m ogrodzeń od gazociągu); w przypadku realizacji przyłączy gazowych w terenach oznaczonych symbolem MNu oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się obowiązek umieszczenia w ogrodzeniu szafki gazowej otwieranej od strony ulicy, zaś w pozostałych terenach – umieszczenia szafki gazowej w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;

- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do kanalizacji sanitarnej a następnie do komunalnej oczyszczalni ścieków, zaś do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy najbliższej oczyszczalni ścieków lub w oparciu o lokalne urządzenia i instalacje unieszkodliwiania ścieków sanitarnych realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu, w szczególności z zachowaniem wymogów ochrony ujęć wody „Kanie” określonych przez przepisy odrębne oraz par. 4 ust. 4, 5 i 6 niniejszej uchwały;
- 5) odprowadzanie wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej chłonności terenu i 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.
2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, iż wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być wykonane jako szczelne o ile jest to technologicznie uzasadnione.
4. Realizacja zabudowy w terenach, w których znajdują się istniejące urządzenia melioracyj-

ne winna następować po przebudowie tych urządzeń (jeśli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji inwestycji), z zachowaniem istniejącego systemu kolektorów zbiorczych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych jest możliwa przy zachowaniu ich drożności i sprawności funkcjonowania oraz – pod nadzorem właściwego zarządu melioracji i urządzeń wodnych – WZMiUW w Warszawie Oddz. w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.

5. Na etapie projektu zagospodarowania poszczególnych działek nadzorowi WZMiUW Oddz. w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim podlegają inwestycje w zakresie: zmiany trasy rowów i cieków, poszczególnych zbiorników małej retencji wodnej, wznoszenia budowli komunikacyjnych, prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (tj. zdrenowanym oraz w terenach zainwestowanych w istniejące rowy melioracyjne), odprowadzenia wód deszczowych z terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową oraz realizacja i przebudowa dróg (ulic) z utwardzoną nawierzchnią.
6. Realizacja skrzyżowania sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi a także realizacja inwestycji w zakresie podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ww. terenach zmeliorowanych – pod nadzorem WZMiUW Oddział w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim i z zachowaniem drożności i sprawności funkcjonowania urządzeń, w szczególności systemu urządzeń odwadniających tereny rolne sąsiadujące z obszarem objętym planem.
7. Ustala się gospodarkę odpadami stałymi zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosowanych przepisów gminnych oraz przepisów odrębnych. Ustala się gospodarkę odpadami niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i – telekomunikacji bezprzewodowej. Ustala się realizację stacji bazowych telefonii w terenach rolnych nie objętych zakazem zabudowy (jednak z wyłączeniem terenów dopuszczanej planem zabudowy zagrodowej) lub w terenach przeznaczonych pod usługi lub obsługę komunalną z zastrzeżeniem par. 5 ust. 9 planu.

9. Ustala się zakaz realizacji stacji bazowych telefonii w terenach oznaczonych symbolami: MNu, Mu, Um i RZw.
10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, proekologiczne źródła ciepła, np. energię elektryczną, gaz (zgodnie ze szczegółowymi warunkami zaopatrzenia wydanymi przez podmiot zarządzający siecią energetyczną lub gazową) lub – atestowane pod względem ekologicznym technologie spalania paliw stałych i płynnych.
11. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącymi sieciami, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci, instalacji lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez zarządcę sieci, instalacji lub urządzeń (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Podczas robót budowlanych związanych z realizacją lub modernizacją dróg i bocznic kolejowych ustala się zasadę zabezpieczenia istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz melioracji przed uszkodzeniem.
12. Ustala się jako zasadę powiązanie lokalnych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznym ponadlokalnym układem infrastruktury technicznej w przypadkach, gdy jest to niezbędne dla funkcjonowania instalacji (np. dla sieci elektro - energetycznej) – w sposób określony przepisami odrębnymi, w tym normami branżowymi, przy zachowaniu innych ustaleń planu.
13. Realizacja sieci i urządzeń oraz innych obiektów infrastruktury technicznej w powiązaniu z sieciami przebiegającymi w terenie gmin i miejscowości sąsiednich o ile jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione.
14. Plan ustala kierunek zasilania w wodę oraz odprowadzania ścieków – zgodnie, odpowiednio, z ustaloną prawnie koncepcją wodociągowania oraz – z koncepcją kanalizacji sanitarnej gminy Brwinów.
15. Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym planem tworzą drogi publiczne klas technicznych:
 - 1) G – projektowana ponadlokalna droga publiczna (tzw. „Paszkowiaka”) wraz z systemem obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,
 - 2) Z – fragment istniejących dróg powiatowych nr 3111W oraz nr 3124W, a także – innych dróg i ulic klasy Z,
 - 3) L – drogi (ulice) publiczne klasy L,
 - 4) D – pozostałe drogi (ulice) publiczne (gminne) istniejące i ustalone planem.
16. Ustala się, że układ komunikacyjny stanowi sieć dróg (ulic) publicznych ustalonych planem, który uzupełnia układ dróg wewnętrznych ustalonych oraz dopuszczonych planem oraz niezbędnych dróg pożarowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w obrębie poszczególnych terenów.
17. Dla dróg (ulic) wewnętrznych ustala się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy D. Dopuszcza się realizację dróg (ulic) wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych w przypadku, gdy jest to uzasadnione skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem.
18. Ustala się powiązanie dróg (ulic) wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz istniejących dojazdów z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym tj. z drogami wojewódzkimi i krajowymi – poprzez system dróg publicznych niższej klasy – D i L. Połączenie dróg publicznych różnych klas poprzez skrzyżowania jednopoziomowe (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) z zachowaniem przepisów odrębnych.
19. Przy rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego) należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi publiczne, drogi pożarowe oraz dojścia, dojazdy wewnętrzne i ścieżki rowerowe a także urządzenia i obiekty kolejowe.
20. Ustala się realizację nowych dróg i ulic a także modernizację oraz przebudowę ulic i dróg istniejących z zachowaniem minimalnych parametrów ustalonych planem, jednak z dopuszczeniem korekty tych parametrów w miejscach występowania zagrożeń bezpieczeństwa ruchu kołowego (np. łuki, rejony skrzyżowań dróg i zbliżeń do terenów obiektów kolejowych i infrastruktury technicznej), przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i interesu publicznego.
21. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, dojść, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje przy zachowaniu po-

zostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

22. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych, realizowanych w obszarach przeznaczonych pod zabudowę – minimum 1 stałe miejsce postojowe oraz 1 czasowe miejsce postojowe na każdą działkę budowlaną w terenach oznaczonych symbolem MNu, a w terenach pozostałych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników obiektu przeznaczonego na stały lub czasowy pobyt ludzi lub – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.
23. W rejonie zbliżenia terenów komunikacji kołowej i pieszej do terenów kolejowych dopuszcza się realizację (w miarę potrzeb) kładki dla pieszych i rowerzystów (celem bezkolizyjnego pokonania terenów kolejowych) z zachowaniem przepisów odrębnych. Rysunek planu wskazuje informacyjnie (jako jedną z możliwych) lokalizację takiej kładki.

§ 6. Przepisy ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

1. W terenach oznaczonych symbolem MNu ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki w zabudowie wolnostojącej – 900m², bliźniaczej – 600m², szeregowej 450m² przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki, odpowiednio: 20,0m dla zabudowy wolnostojącej, 13,0m dla zabudowy bliźniaczej i 9,0m – dla zabudowy szeregowej.
2. W terenach oznaczonych symbolem Mu ustala się dla zabudowy mieszkaniowej minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki w zabudowie wielorodzinnej – 1500m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki – 30,0m, zaś przy podziałach działek istniejącej w tych terenach zabudowy jednorodzinnej – zachowanie normatywów określonych w par. 6. ust. 1.
3. W terenach rolnych, w tym w terenach objętych zakazem zabudowy budynkami, a oznaczonych symbolem: R, RZ, RZw, RZws, ustala się zakaz podziału terenów w celu wydzielania nowych działek budowlanych; dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby urządzeń i instalacji infrastruktury i zaopatrzenia w wodę, działek rolnych (o minimalnej powierzchni określonej przez przepisy odrębne), dróg dojazdowych wewnętrznych do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych lub powiększenia nieruchomości sąsiedniej albo regulacji granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi. W terenach dopuszczonej

planem zabudowy zagrodowej ustala się minimalną powierzchnię działki - 3000m².

4. W terenach oznaczonych symbolem PU, U i Um ustala się minimalną powierzchnię działki 2000m².
5. W terenach oznaczonych symbolem MNu ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usług – 1200m².
6. W przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od istniejących urządzeń, sieci lub instalacji infrastruktury technicznej, starodrzewu lub komunikacji dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o 15% w stosunku do ustaleń planu zawartych powyżej.
7. W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalania planu ustala się zachowanie istniejących podziałów z dostosowaniem wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych. Kąt położenia granic nowo tworzonych działek w stosunku do pasa drogowego (ulicznego) winien wynosić 60–90°.
8. Plan ustala scalenie i podział nieruchomości w miarę potrzeb, tj. w celu zachowania wartości użytkowych (wynikających z przeznaczenia ustalonego lub dopuszczonego planem) wszystkich fragmentów nieruchomości pozostałych po podziale, zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek oraz fragmentów terenu powstałych w wyniku podziału.
9. Dopuszcza się (o ile ustalenia szczegółowe na poszczególnych terenach nie stanowią inaczej) wydzielenie działek zawierających w swoim areale tereny o różnym przeznaczeniu, przy zachowaniu powyższych zasad podziału oraz innych ustaleń planu, w szczególności zasad i wskaźników zagospodarowania terenów i ich zabudowy zawartych w par. 4 uchwały. Minimalna powierzchnia tak wydzielonej działki winna stanowić średnią arytmetyczną normatywu powierzchniowego dla działek poszczególnych funkcji odpowiednio do ich udziałów w powierzchni nowo wydzielonej działki.
10. Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod drogi (ulice) publiczne może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej):

- 1) 35–100m – dla drogi ponadlokalnej klasy G, przy czym szerokości przekraczające 50m dotyczą sytuacji konieczności zapewnienia dojazdów lokalnych,
 - 2) 18m – dla dróg (ulic) klasy Z lub w przypadku zwymiarowania – jak na rysunku planu,
 - 3) 10,0m – dla dróg (ulic) publicznych klasy D lub w przypadku zwymiarowania – jak na rysunku planu,
 - 4) 15,0m – dla dróg publicznych (istniejących dróg powiatowych), klasy L lub w przypadku zwymiarowania – jak na rysunku planu),
 - 5) 12,0m – dla dróg (ulic) publicznych klasy L lub w przypadku zwymiarowania – jak na rysunku planu.
- Przy wydzieleniu terenu pod nowe drogi publiczne, modernizacje i przebudowy istniejących dróg publicznych klasy L i Z należy uwzględnić lokalizacje zatok przystankowych dla autobusów transportu zbiorowego w obszarach dostępnych dla ruchu pieszego.
11. Przy podziale terenów dla celów wydzielenia nowych dróg (ulic) wewnętrznych oraz dojazdów i ścieżek rowerowych ustala się minimalne szerokości terenów komunikacji:
 - 1) 10,0m - dla dróg (ulic) dojazdowych wewnętrznych odpowiadających klasie D ulic publicznych,
 - 2) 6,0m - dla dróg (ulic) wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnym,
 - 3) 5,0m - dla pozostałych dojazdów gospodarczych,
 - 4) 2,5m - dla ścieżek pieszo-rowerowych.
 12. Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić narożne ścieżki linii rozgraniczających lub wydzielenia o długości boków minimum 5,0m, chyba, że układ linii rozgraniczających zobrazowany na rysunku planu stanowi inaczej lub zmiana powyższych wielkości wynika z przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, przyrody lub zabytków.
 13. Przy podziałach terenu przyległego do dróg należy uwzględnić ustalenia ogólne i szczegółowe planu dotyczące szerokości dróg, ich poszerzeń oraz modernizacji.

§ 7. Przepisy ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej i lokalizacji zabudowy w odniesieniu do układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.

1. W obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
2. Ustala się, iż zagospodarowanie dróg publicznych winno uwzględniać walory krajobrazowe obszaru. W szczególności ustala się zakaz realizacji reklam o powierzchni większej niż 3,0m².
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu. Dla dopuszczonej planem zabudowy w terenach oznaczonych symbolem R i RZ ustala się minimalna odległość zabudowy od terenów dróg (ulic) publicznych – 10,0m od linii rozgraniczającej dróg, z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej określonych przez przepisy odrębne oraz innych ustaleń planu.
4. Ustala się lokalizację zabudowy w stosunku do terenu komunikacji wewnętrznej (tj. dróg lub ulic wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i dojazdów ustalonych lub dopuszczonych planem) w odległości minimum 4,0m – od granicy działek stanowiących ww. tereny komunikacji wewnętrznej.
5. Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń:
 - 1) w zakresie obiektów elektroenergetycznych – zachowanie pasa terenu położonego w zasięgu oddziaływania linii energetycznej z zasady jako wolnego od nowej zabudowy obiektami na pobyt ludzi, zaś wszelkie inwestycje lub składowanie materiałów dokonywane w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych jak również roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz – pod nadzorem właściwego zarządcy sieci i urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem ponadto warunków określonych w par. 4 ust. 7 uchwały;
 - 2) w zakresie sieci i urządzeń gazownictwa – zagospodarowania pasa terenu w strefie kontrolowanej określonej przepisami odrębnymi dotyczącymi instalacji i urządzeń gazownictwa zgodnie z tymi przepisami. W szczególności, dla strefy kontrolowanej ustala się zakaz zabudowy budynkami, realizacji ogrodzeń oraz trwałych nasadzeń drzewami. Realizacja innych obiektów wymaga uzgodnienia planowanej inwestycji z podmiotem zarządzającym siecią gazową.

Przepisy (ustalenia) szczegółowe

§ 8. Przepisy (ustalenia) szczegółowe dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy w poszczególnych terenach objętych planem.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1a RZ, 1b RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych, zadrzewień współtworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny; tereny położone w WOChK, częściowo zdrenowane;
- 2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy do terenów rolnych, a także drogą oznaczoną symbolem 16 KDZ;
- 3) zakaz nowej zabudowy budynkami z zastrzeżeniem par. 8 ust. 1 pkt 4), z wyjątkiem odbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących obiektów w terenach już zainwestowanych (oznaczonych na mapach ewidencji gruntów symbolem B), z zachowaniem warunków określonych w par. 4 ust. 10 i 11 oraz par. 7 ust. 3 i 4 uchwały;
- 4) Dopuszcza się zabudowę zagrodową w terenie oznaczonym symbolem 1aRZ w pasie o szerokości 100m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 16 KDZ z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1c RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych, zadrzewień współtworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny; tereny położone w WOChK, częściowo zdrenowane i częściowo położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 4 ust. 34 uchwały) oraz częściowo – w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”;
- 2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy do terenów rolnych, a także drogą oznaczoną symbolem 16 KDZ;
- 3) ograniczenie wynikające ze zlokalizowania „korytarza elektroenergetycznego” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
- 4) zakaz nowej zabudowy budynkami, z wyjątkiem odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów w terenach już zainwestowanych (ozna-

czonych na mapach ewidencji gruntów symbolem B), z zachowaniem warunków określonych w par. 4 ust. 10 i 11 oraz par. 7 ust. 3 i 4 uchwały.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 2a RZw ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych obudowy biologicznej wód i zadrzewień tworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny; tereny położone w WOChK, częściowo – w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”; tereny zmeliorowane;
- 2) przeznaczenie dopuszczone - urządzenia zaopatrzenia w wodę (wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury towarzyszącej);
- 3) dojazd – istniejącymi drogami wewnętrznymi, a także drogą oznaczoną symbolem 16 KDZ;
- 4) ograniczenie wynikające ze zlokalizowania „korytarza elektroenergetycznego” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
- 5) zakaz zabudowy budynkami.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2b RZw ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych obudowy biologicznej wód i zadrzewień tworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny; tereny położone w WOChK, częściowo położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 4 ust. 34 uchwały) oraz – w strefie wewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”; tereny zmeliorowane;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – urządzenia zaopatrzenia w wodę (wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej);
- 3) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi, a także drogą oznaczoną symbolem 17 KDZ;
- 4) ograniczenie wynikające ze zlokalizowania „korytarza elektroenergetycznego” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
- 5) zakaz zabudowy budynkami.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: 3a WS, 3b WS, 3c WS, 3d WS, 3e WS, 3f WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz z ich obudową biologiczną współtworzące ponadlokalny korytarz ekologiczny; tereny położone w WOChK, częściowo położone w granicach strefy zewnętrznej i wewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” oraz częściowo – w obrębie „korytarza elektroenergetycznego” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7).
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 U ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” oraz – w WOChK a także w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego oraz w strefie ochronnej terenu zamkniętego;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
 - 3) dojazd – drogą oznaczoną symbolem 23 KDL.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami: 5a RZws, 5c RZws ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych; tereny położone częściowo w WOChK, częściowo - w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 4 ust. 34 uchwały), oraz w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”; tereny częściowo zmeliorowane;
 - 2) przeznaczenie dopuszczone – obiekty małej retencji wodnej o funkcji związanej z rolnictwem wraz z ich obudową biologiczną;
 - 3) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi;
 - 4) realizacja dopuszczonych planem obiektów małej retencji wodnej z zachowaniem wymogów ochrony sąsiednich terenów komunikacji (dróg publicznych oraz terenów kolejowych) i terenów MNu w sposób określony przez przepisy odrębne;
 - 5) zakaz zabudowy budynkami.
8. Dla terenów oznaczonych symbolami: 5b RZws, 5d RZws, 5 e RZws, 5f RZws ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych; tereny położone w WOChK oraz w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”;
 - 2) przeznaczenie dopuszczone - obiekty małej retencji wodnej o funkcji związanej z rolnictwem wraz z ich obudową biologiczną;
 - 3) ograniczenie wynikające ze zlokalizowania „korytarza elektroenergetycznego” linii wysokiego napięcia w terenie 5f RZws (patrz par. 4 ust. 7);
 - 4) realizacja dopuszczonych planem obiektów małej retencji wodnej z zachowaniem wymogów ochrony sąsiednich terenów komunikacji (dróg publicznych) terenów MNu oraz KZI w sposób określony przez przepisy odrębne;
 - 5) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi;
 - 6) zakaz zabudowy.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem 5g RZws ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych z dopuszczeniem obiektów małej retencji wodnej wraz z ich obudową biologiczną i zadrzewień; tereny położone w WOChK oraz w strefie wewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”; tereny zmeliorowane;
 - 2) dojazd – istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi;
 - 3) realizacja dopuszczonych planem obiektów małej retencji wodnej z zachowaniem wymogów ochrony sąsiednich terenów komunikacji (dróg publicznych) w sposób określony przez przepisy odrębne;
 - 4) zakaz zabudowy budynkami.
10. Dla terenów oznaczonych symbolami: 6a R , 6b R ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne położone w granicach WOChK;
 - 2) dojazd – drogą oznaczoną symbolem 16 KDZ oraz istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
 - 3) zakaz nowej zabudowy budynkami z zastrzeżeniem par. 8 ust. 10 pkt 4), z wyjątkiem odbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących obiektów w terenach już zainwestowanych (oznaczonych na mapach ewidencji gruntów symbolem B), z zachowaniem warunków określonych w par. 4 ust. 10 i 11 oraz par. 7 ust. 3 i 4 uchwały;
 4. Dopuszcza się zabudowę zagrodową w pasie o szerokości 100m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem

- 16 KDZ z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem 7 U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług; tereny położone w WOChK (patrz par. 4 ust. 2 i 3 uchwały) oraz – w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” a także częściowo – w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego i częściowo – w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 4 ust. 34 uchwały); tereny częściowo zmeliorowane;
 - 2) dojazd – drogą oznaczoną symbolem 23 KDL;
 - 3) istniejące zadrzewienia nie kolidujące z terenami komunikacji lub infrastrukturą techniczną do zachowania – z dopuszczeniem przebudowy drzewostanu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.
12. Dla terenu oznaczonego symbolem 8a MNu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy niskiej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” oraz częściowo – w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego i w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 4 ust. 34 uchwały) i – częściowo w granicach WOChK;
 - 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi: 24 KDD, 25 KDD i 20 KDL oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi planem;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 7. ust. 4).
13. Dla terenu oznaczonego symbolem 8b MNu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy niskiej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” oraz częściowo – w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 4 ust. 34 uchwały);
 - 2) dojazd – drogą (ulicą) publiczną oznaczoną symbolem 20 KDL; zakaz zjazdu bezpośrednio z planowanej drogi ponadlokalnej (tzw. „Paszkowianki”), dopuszcza się dojazdu do działek z wykorzystaniem lokalnego lub wewnętrznego układu komunikacyjnego przyległego do drogi ponadlokalnej tzw. „Paszkowianki”;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 7 ust. 4).
14. Dla terenu oznaczonego symbolem 8c MNu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy niskiej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”;
 - 2) dojazd – drogą (ulicą) publiczną oznaczoną symbolem 21 KDL; zakaz zjazdu bezpośrednio z planowanej drogi ponadlokalnej (tzw. „Paszkowianki”), dopuszcza się dojazdu do działek z wykorzystaniem lokalnego lub wewnętrznego układu komunikacyjnego przyległego do drogi ponadlokalnej tzw. „Paszkowianki”;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 7 ust. 4).
15. Dla terenu oznaczonego symbolem 9a MNu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy niskiej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” oraz częściowo – w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego oraz częściowo w strefie ochronnej terenu zamkniętego; a także – częściowo w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 4 ust. 34 uchwały);
 - 2) dojazd – drogą (ulicą) publiczną oznaczoną symbolem 21 KDL oraz ustaloną planem drogą (ulicą) wewnętrzną oznaczoną symbolem 27 KDW;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 7 ust. 4).

16. Dla terenu oznaczonego symbolem 9b MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy niskiej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”;
- 2) dojazd – drogą (ulicą) publiczną oznaczoną symbolem 20 KDL; zakaz zjazdu bezpośrednio z planowanej drogi ponadlokalnej (tzw. „Paszkowianki”), dopuszcza się dojazdy do działek z wykorzystaniem lokalnego lub wewnętrznego układu komunikacyjnego przyległego do drogi ponadlokalnej tzw. „Paszkowianki”;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 7 ust. 4).

17. Dla terenu oznaczonego symbolem 10 Um ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno- lub dwurodzinnej; obiekty wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej z zachowaniem innych ustaleń planu;
- 2) tereny położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” a także częściowo – w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego i częściowo w strefie ochronnej terenu zamkniętego;
- 3) dojazd – drogą (ulicą) oznaczoną symbolem 20 KDL oraz jako uzupełnienie – istniejącymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi; zakaz zjazdu bezpośrednio z planowanej drogi ponadlokalnej (tzw. „Paszkowianki”), dopuszcza się dojazdy do działek z wykorzystaniem lokalnego lub wewnętrznego układu komunikacyjnego przyległego do drogi ponadlokalnej tzw. „Paszkowianki”;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla usług – jak na rysunku planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – jak dla usług, jednak z zachowaniem odległości nowej zabudowy mieszkaniowej minimum 75,0m od terenów kolejowych.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem 11 Mu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ni-

skiej oraz usług nieuciążliwych i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”; w obrębie terenu znajduje się drzewo – pomnik przyrody – do ochrony (patrz par. 4 ust. 1);

- 2) dojazd – drogą (ulicą) publiczną oznaczoną symbolem 21 KDL; zakaz zjazdu bezpośrednio z planowanej drogi ponadlokalnej (tzw. „Paszkowianki”), dopuszcza się dojazdy do działek z wykorzystaniem lokalnego lub wewnętrznego układu komunikacyjnego przyległego do drogi ponadlokalnej, tzw. „Paszkowianki”;

- 3) ograniczenie wynikające ze zlokalizowania „korytarza elektroenergetycznego” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, a od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 7 ust. 4);

- 5) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tj. remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem 12a U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług; tereny położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”; w obrębie terenu znajdują się drzewa – pomnik przyrody – do ochrony (patrz par.4 ust.1);

- 2) dojazd – drogą (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami 21 KDL i 28 KDD;

- 3) istniejące zadrzewienia nie kolidujące z terenami komunikacji lub infrastrukturą techniczną do zachowania – z dopuszczeniem przebudowy drzewostanu;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

20. Dla terenów oznaczonych symbolami: 12bU, 12c U, 12d U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług; tereny położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”;

- 2) przeznaczenie dopuszczone – w terenie oznaczonym symbolem 12dU usługi obsługi komunalnej, w tym ujęcia wody wraz z obiektami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną;

- 3) dojazd – drogą (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami 21 KDL i 28 KDD;

- 4) istniejące zadrzewienia nie kolidujące z terenami komunikacji lub infrastrukturą techniczną do zachowania – z dopuszczeniem przebudowy drzewostanu;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.
21. Dla terenu oznaczonego symbolem 13a KZ ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunalnej (istniejąca oczyszczalnia ścieków) wraz z zielenią izolacyjną; tereny położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie” oraz – w granicach WOChK;
 - 2) dojazd – drogą (ulicą) oznaczoną symbolem 26 KDL;
 - 3) dopuszcza się realizację nieuciążliwych obiektów i urządzeń produkcyjno-usługowych z zachowaniem minimalnej odległości zabudowy od linii rozgraniczającej terenów komunikacji dróg (ulic) publicznych – 10,0m.
22. Dla terenu oznaczonego symbolem 13b ZL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne; tereny położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”;
 - 2) dojazd – drogą (ulicą) oznaczoną symbolem 28 KDD;
 - 3) zakaz nowej zabudowy budynkami, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną lub dopuszczoną przepisami odrębnymi infrastrukturą techniczną, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
23. Dla terenu oznaczonego symbolem 14 PU ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno-usługowe, produkcyjne i składowe; tereny położone częściowo w zasięgu uciążliwego oddziaływania transportu kolejowego;
 - 2) ograniczenie wynikające ze zlokalizowania „korytarza elektroenergetycznego” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
 - 3) dojazd – drogą (ulicą) oznaczoną symbolem 22 KDZ oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.
24. Dla terenu oznaczonego symbolem 15 Um ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; tereny położone w strefie zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody „Kanie”;
 - 2) dojazd – drogą (ulicą) oznaczoną symbolem 20 KDL, istniejącymi dojazdami oraz drogami wewnętrznymi ustalonymi lub wskazanymi planem, w tym dojazdem w obrębie terenu 27 KDW.
25. Dla terenu oznaczonego symbolem 16 KDZ ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy Z (w tym poszerzenie fragmentu istniejącej drogi powiatowej nr 3111 W),
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających docelowo – 18,0 i 25,0m (jak na rysunku planu); dopuszcza się tymczasowo (do czasu modernizacji drogi) zachowanie linii rozgraniczających drogi wg stanu istniejącego;
 - 3) minimalna szerokość jezdni 7,0m.
26. Dla terenu oznaczonego symbolem 17 KDZ ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy Z, tereny częściowo zmeliorowane;
 - 2) w obrębie terenu zlokalizowany jest „korytarz elektroenergetyczny” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: w części obejmującej istniejącą drogę – wg obecnych granic terenu drogi, w części projektowanej – jak na rysunku planu;
 - 4) minimalna szerokość jezdni 7,0m.
27. Dla terenu oznaczonego symbolem 18 KDG ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – projektowana droga ponadlokalna tzw. „Paszковиaka” klasy G wraz z systemem lokalnych dróg (ulic) obsługujących istniejące tereny zainwestowane oraz – z systemem dojazdów i dojść pieszych do terenów przyległych; tereny częściowo zmeliorowane;

- 2) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 35m, zaś w terenach, gdzie występuje konieczność przebudowy istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego – jak na rysunku planu.
28. Dla terenu oznaczonego symbolem 19 KK ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej – bocznic kolejowych wraz z towarzyszącymi drogami, obiektami, urządzeniami, sieciami i instalacjami infrastruktury technicznej;
 - 2) w obrębie terenu zlokalizowany jest „korytarz elektroenergetyczny” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających docelowo – jak na rysunku planu;
 - 4) minimalna szerokość jezdni dróg 6,0m.
29. Dla terenu oznaczonego symbolem 20 KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy L (fragment istniejącej drogi powiatowej nr 3124 W);
 - 2) powiązanie z układem komunikacyjnym projektowanej drogi ponadlokalnej „Paszowianki” – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 12,0 m, zaś w dolinie rzeki Zimna Woda (wzdłuż terenów oznaczonych symbolami: 5a RZws i 5c RZws) – jak na rysunku planu;
 - 4) minimalna szerokość jezdni 6,0m.
30. Dla terenu oznaczonego symbolem 21 KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy L (fragment istniejącej drogi powiatowej nr 3124 W),
 - 2) powiązanie z układem komunikacyjnym projektowanej drogi ponadlokalnej „Paszowianki” – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 12,0m (w części o przebiegu równoleżnikowym) i 15,0m (w części o przebiegu południkowym);
 - 4) minimalna szerokość jezdni 6,0m.
31. Dla terenu oznaczonego symbolem 22 KDZ ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – poszerzenie istniejącej ulicy, w celu osiągnięcia parametrów klasy Z;
 - 2) w obrębie terenu zlokalizowany jest „korytarz elektroenergetyczny” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
 - 3) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających – 16,0m;
 - 4) minimalna szerokość jezdni 7,0m.
32. Dla terenu oznaczonego symbolem 23 KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna klasy L wraz z pasem zieleni izolacyjnej, w tym – poszerzenie istniejącej drogi, położone częściowo w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (patrz – par. 4 ust. 33 uchwały) oraz częściowo – w strefie ochronnej terenu zamkniętego;
 - 2) w obrębie terenu zlokalizowany jest „korytarz elektroenergetyczny” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0m, zaś na odcinku przyległym do terenów kolejowych – 23,0m;
 - 4) minimalna szerokość jezdni 6,0m.
33. Dla terenu oznaczonego symbolem 24 KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi;
 - 2) publicznej klasy D (fragment istniejącej drogi gminnej); położony częściowo w strefie ochronnej terenu zamkniętego;
 - 3) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 12,0m (jak na rysunku planu);
 - 4) minimalna szerokość jezdni 5,0m.
34. Dla terenu oznaczonego symbolem 25 KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – ulica w ciągu drogi publicznej klasy D (fragment projektowanej drogi gminnej stanowiącej przebudowę istniejącej drogi dojazdowej) wraz z placem do zawracania położony częściowo w strefie ochronnej terenu zamkniętego;

- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 10,0m (jak na rysunku planu);
 - 3) minimalna szerokość jezdni 5,0m.
35. Dla terenu oznaczonego symbolem 26 KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna klasy L, teren częściowo zmeliorowany;
 - 2) powiązanie z układem komunikacyjnym projektowanej drogi ponadlokalnej „Pasz-kowianki” – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0m;
 - 4) minimalna szerokość jezdni 5,0m.
36. Dla terenu oznaczonego symbolem 27 KDW ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) wewnętrzna wraz z placem do zawracania;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – w liniach istniejącego wydzielania działki drogi wewnętrznej (jak na rysunku planu);
 - 3) minimalna szerokość jezdni 5,0m, dopuszcza się realizację jako ciąg pieszo-jezdny.
37. Dla terenu oznaczonego symbolem 28 KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) dojazdowa;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 8,0m (jak na rysunku planu);
 - 3) minimalna szerokość jezdni 5,0m.
38. Dla terenu oznaczonego symbolem 29 KK ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej – bocznicą kolejową wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tereny położone częściowo w zasięgu oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia;
 - 2) w obrębie terenu zlokalizowany jest „korytarz elektroenergetyczny” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
 - 3) zakaz zabudowy obiektami nie związanymi z obsługą transportu lub infrastrukturą techniczną.
39. Dla terenu oznaczonego symbolem 30 KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna klasy L wraz z pasem zieleni izolacyjnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogi i pasa zieleni łącznie – jak na rysunku planu;
 - 3) minimalna szerokość jezdni 6,0m.
40. Dla terenu oznaczonego symbolem 31 KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna klasy L wraz z pasem zieleni izolacyjnej;
 - 2) w obrębie terenu zlokalizowany jest „korytarz elektroenergetyczny” linii wysokiego napięcia (patrz par. 4 ust. 7);
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających wraz z zielenią izolacyjną – jak na rysunku planu; szerokość drogi w linii wydzielania – 20,0m, jak drogi w terenie sąsiednim;
 - 4) minimalna szerokość jezdni 6,0m.

Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się, iż przy prowadzeniu postępowania w toku realizacji planu oraz przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień itp., w których plan jest brany pod uwagę, należy posługiwać ustaleniami szczegółowymi oraz ogólnymi planu, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości) wobec obiektów i terenów chronionych, a także oddziaływań wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

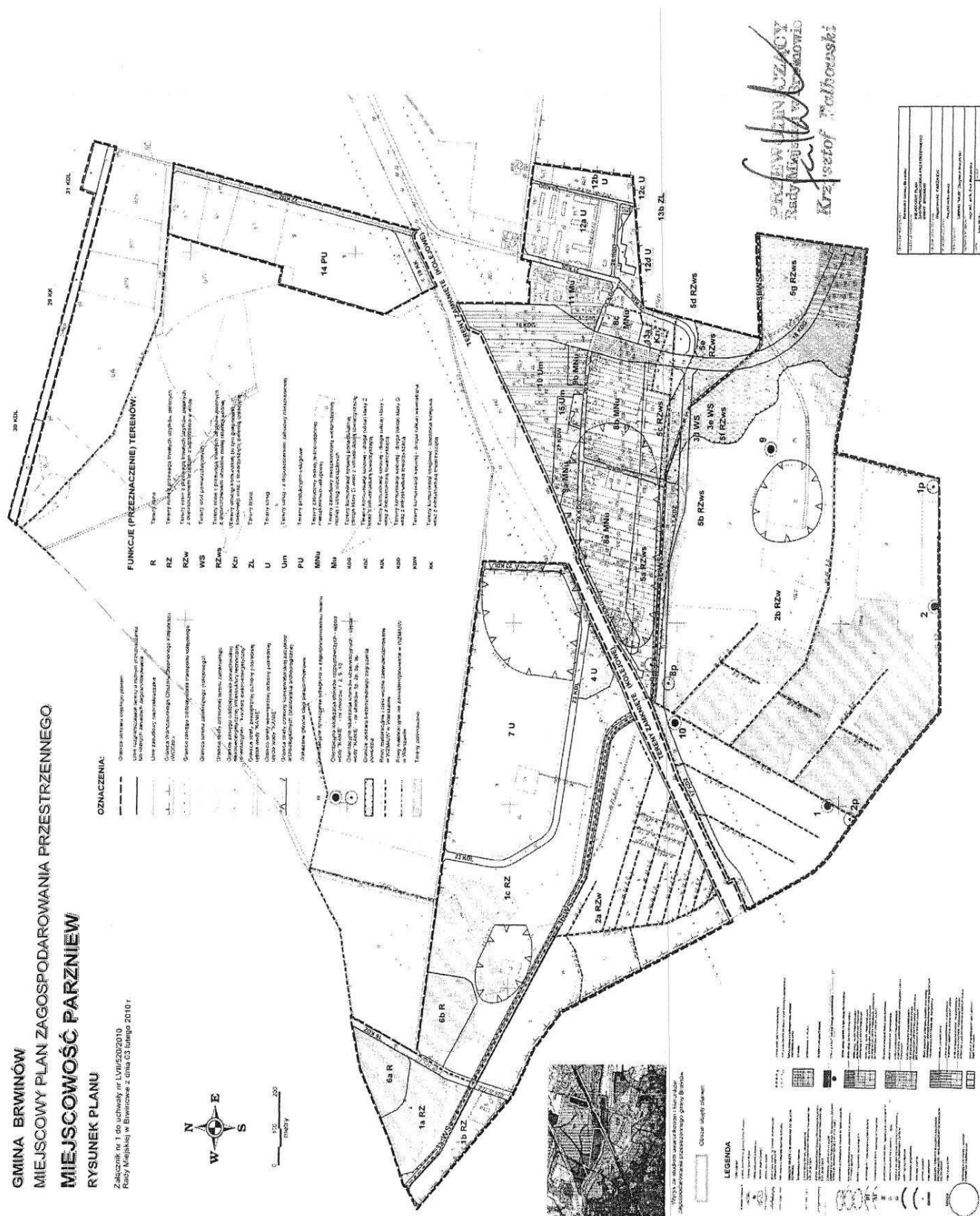
§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla wszystkich terenów – 15%.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Brwinów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Krzysztof Falkowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr LVIII/520/2010
Rady Miejskiej w Białymostku z dnia 13 lutego 2010 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr LVIII/520/2010
Rady Miejskiej w Brwinowie
z dnia 3 lutego 2010r.

Stwierdzenie
zgodności zmiany miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów – część obejmująca jednostkę administracyjną – miejscowość Parzniew (z wyłączeniem terenów objętych uchwałami Rady Miejskiej w Brwinowie: nr 408-III z dnia 30 sierpnia 2002r., nr 31-IV z dnia 7 lutego 2003r. oraz nr XXXIII/333/2004 z 29 listopada 2004r. oraz nr XXIII/193/2008 z 18 marca 2008r.) z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów.

Plan realizuje zawarte w studium kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy oraz zasięg terenów ukierunkowanych na rozwój poszczególnych funkcji w obrębie miejscowości Parzniew. Plan uwzględnia generalną zasadę rozwoju zrównoważonego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Krzysztof Falkowski

Załącznik nr 3
do uchwały nr LVIII/520/2010
Rady Miejskiej w Brwinowie
z dnia 3 lutego 2010r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru gminy Brwinów – obejmująca miejscowość Parzniew (z wyłączeniem terenów objętych uchwałami Rady Miejskiej w Brwinowie: nr 408-III z dnia 30 sierpnia 2002r., nr 31-IV z dnia 7 lutego 2003r. oraz nr XXXIII/333/2004 z 29 listopada 2004r. oraz nr XXIII/193/2008 z 18 marca 2008r.) został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Brwinów:

1. Pierwsze wyłożenie - w dniach 6 października 2008r. – 5 listopada 2008r. W dniu 29 października 2008r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
2. Drugie wyłożenie – w dniach 20 lipca 2009r. – 17 sierpnia 2009r. W dniu 5 sierpnia 2009r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Rada Miejska w Brwinowie, po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza Gminy Brwinów listą nieuwzględnionych uwag wraz ze stanowiskiem Burmistrza (kolumny nr 1-3 poniższej tabeli), rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób zawarty w kolumnie 4 poniższej tabeli, stwierdzając co następuje:

1	2	3		4
Lp.	Wnoszący uwagę (imię i nazwisko, l.dz. wpływu do UG Brwinów, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy, meritum pisma)	Stanowisko Burmistrza Gminy Brwinów w kwestii rozpatrzenia uwag do projektu planu		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brwinowie
		Uwagi nieuwzględnione w projekcie planu	Uzasadnienie	
1.	Mieszkańcy ulicy Przytorowej w Parzniewie l.dz.11475 z 21.11.2008r. dot. nie oznaczono nr działek Wnoszący o uwzględnienie w planie możliwości budowy przepraw przez rzekę Zimna Woda do poszczególnych posesji.	Uwaga nieuwzględniona	Obszary położone bezpośrednio przy rzece Zimna Woda znajdują się w terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, w których zgodnie z art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią. Stąd wnioskowana realizacja przepraw (mostków) na każdej działce, jako robót prowadzących do sztucznego ograniczania koryta rzeki, utrudniłaby ochronę przed powodzią, a tym samym byłaby niezgodna z prawem.	Uwaga nieuwzględniona

2.	Mieszkańcy ulicy Przytorowej w Parzniewie l.dz.11477 z 21.11.1008r. dot. nie oznaczono nr działek Wnioskują o zmniejszenie linii zabudowy do 50,0m od rzeki.	Uwaga nieuwzględniona	Linia zabudowy i teren przeznaczony na cele inwestycyjne zgodny jest ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi. Ustalona w projekcie planu linia zabudowy zapewnia konieczną ochronę przed powodzią (przepisy Prawa wodnego), a także należyta retencję w obrębie trwałych użytków zielonych i ochronę gleb przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze (ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych).	Uwaga nieuwzględniona
3.	TRASBUD Sp. z o.o. l.dz. 11524 z 21.11.2008r. dot. działek nr ew. 134 i 135 Wnioskuje o dopisanie funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.	Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu ustala dla dz. nr ew. 134 i 135 przeznaczenie zabudowy niskiej jednorod. mieszkaniowo-usługowej, a więc wprowadza w tym terenie możliwość realizacji usług nieuciążliwych. Ustalenie w projekcie planu zabudowy niskiej jednorodzinnej stanowi harmonijną kontynuację gabarytów i charakteru istniejącego zespołu zabudowy wzdłuż ulicy Głównej w Parzniewie i jest zgodne z ustaleniami studium oraz zasadami ład przestrzennego.	Uwaga nieuwzględniona
4.	Zenon Gross l.dz. 11231 z 14.11.2008r. dot. działki nr ew. 19 Kwestionuje brak przeznaczenia działki pod inwestycje. Wnioskuje, aby działka była możliwa do zabudowy.	Uwaga nieuwzględniona	Wnioskowane przeznaczenie nie jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które tereny przyległe do rzeki nie przeznacza na cele zabudowy, lecz tereny nieurbanizowane – łąki. Poza tym obszary położone bezpośrednio przy rzece Żymna Woda znajdują się w terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, w których zgodnie z art. 82 ust.2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią. Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi.	Uwaga nieuwzględniona
5.	Irena Mądrzycka, Beata Budnik i Roman Ługowski l.dz. 8132 z 24.08.2009r. dot. działki nr ew. 4 Autorzy pisma wnoszą o rozważenie odrolnienia terenu działki nr ew. 4, który w projekcie planu objęty jest zakazem nowej zabudowy budynkami (teren oznaczony symbolem 1aRZ i 6aR).	Uwaga nieuwzględniona	W zakresie odrolnienia terenu uwaga odrzucona. Pismo to de facto jest wnioskiem do planu, złożonym po terminie. Na działce nr ew. 4 w Parzniewie, w pasie o szerokości 100m od drogi oznaczonej symbolem 16 KDZ, dopuszczono zabudowę zagrodową dla rolników o min. powierzchni działki zagrodowej wynoszącej 3000m ² (tj. tak, jak stanowią przepisy odrębne). Powyższe wynika z konieczności ochrony wysokiej klasy gruntów rolnych na tym terenie a także wymogów ochrony przed powodzią.	Uwaga nieuwzględniona

Pozostałe uwagi do projektu planu złożone w terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostały uwzględnione.

Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono wniosków i uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Krzysztof Falkowski

Załącznik nr 4
do uchwały nr LVIII/520/2010
Rady Miejskiej w Brwinowie
z dnia 3 lutego 2010r.

Rozstrzygnięcie

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 fragmentu gminy Brwinów – część obejmująca miejscowość Parzniew (z wyłączeniem terenów objętych uchwałami Rady Miejskiej w Brwinowie: nr 408-III z dnia 30 sierpnia 2002r., nr 31-IV z dnia 7 lutego 2003r. oraz nr XXXIII/333/2004 z 29 listopada 2004r. oraz nr XXIII/193/2008 z 18 marca 2008r.) zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę: mieszkaniowo-usługową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę produkcyjno-usługową i usługową a także drogi i ulice. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. 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 przystosowaniem terenu do zabudowy) w postaci rozbudowy sieci wodociągowych. Sieci te działają w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Z uwagi jednak na już istniejące zainwestowanie w tym zakresie, ewentualna rozbudowa sieci będzie miała charakter ograniczony.
 3. Plan ustala alternatywne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując sieci kanalizacyjne, a także, w zależności od warunków gruntowo-wodnych, realizację lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelne zbiorniki do gromadzenia nieczystości płynnych na terenach nieskanalizowanych z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków. Przewiduje się także rozbudowę w miarę potrzeb istniejącej oczyszczalni ścieków w obrębie obszaru objętego planem.
 4. Realizacja nowych dróg (ulic) w terenach zabudowy a także modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego spowoduje konieczność sukcesywnej realizacji sieci oświetlenia ulicznego w porozumieniu z gestorem sieci energetycznej.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w par. 5 uchwały stanowiącej tekst planu. Zasady te dotyczą także inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Brwinów. Należy uwzględnić, w miarę potrzeb, ich powiązanie z systemami ponadlokalnymi oraz systemami infrastruktury technicznej obsługującymi sąsiednie miejscowości i gminy.
 6. Budowa infrastruktury technicznej wymienionej w pkt 2 i 3, jest (lub będzie) umieszczona w odpowiednich programach (na bieżąco aktualizowanych), w szczególności w programie i koncepcji wodociągownia i kanalizowania gminy Brwinów. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w zadaniach 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 oraz określenia terminów przystąpienia i zakończenia prac, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego. Uznaje się za wskazane pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania ww. zadań, w szczególności dla inwestycji proekologicznych, sprzyjających ochronie środowiska i przyrody.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Krzysztof Falkowski