

**Uchwała nr V.59.2015
z dnia 11 lutego 2015 r.
Rady Miejskiej w Brwinowie**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Brwinów część obszaru wsi Żółwin – działki nr ew. 22/3 i 22/4 uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie nr 173-III z dnia 2 czerwca 2000 r.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz.647 ze zm.) wykonując ustalenia uchwały nr XLIII/341/2009 z dnia 23 lutego 2009 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie zmiany uchwały nr 173-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 2 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Brwinów część obszaru wsi Żółwin – działki nr ew. 22/3 i 22/4 Rada Miejska w Brwinowie uchwała co następuje:

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Brwinów część obszaru wsi Żółwin – działki nr ew. 22/3 i 22/4 uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie nr 173-III z dnia 2 czerwca 2000 r., zwaną dalej „Planem”, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brwinów, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie Nr 159-III z dnia 14 kwietnia 2000 r.

Rozdział I

Zakres obowiązywania Planu – przepisy ogólne

§2.

1. Celem zmiany Planu jest ustalenie nowego przeznaczenia terenów, zasad i sposobów ich zagospodarowania i zabudowy w związku z potrzebą dostosowania Planu do obowiązujących przepisów oraz w związku dezaktualizacją dotychczasowych zamierzeń inwestycyjnych na części obszaru.
2. Granice obszaru objętego Planem oznaczone są odpowiednim symbolem jako granice opracowania na rysunku Planu w skali 1:1000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:
 - 1) rysunek Planu (w skali 1:1000) stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 9) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem,
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 12) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 14) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu.
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 stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne),
 - 5) symbole cyfrowe, literowe funkcji (przeznaczenia) terenów.
6. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami Planu:
- 1) granice stref ochronnych od cmentarza (pow. grzebalnej cmentarza) 50m i 150m,
 - 2) rowy melioracyjne i stawy niewydzielane w Planie (objęte i nieobjęte ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych (WZMiUW)),
 - 3) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, szlaki konne,
 - 4) przejazdy drogowe,
 - 5) aleje drzew istniejące i ustalone zmianą Planu,
 - 6) lokalizację dominanty - akcentu plastycznego (pomnik, rzeźba, tablica pamiątkowa),
 - 7) zielen izolacyjną wzdłuż granic wybranych terenów.

§3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brwinowie,
 - 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.),
 - 3) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym Planem w granicach przedstawionych odpowiednim symbolem na rysunku Planu,
 - 5) **przepisach odrębnych lub szczegółowych** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz a aktami wykonawczymi oraz wynikające z tych przepisów ograniczenia w dysponowaniu i zagospodarowaniu terenu,
 - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego Planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu oraz nie jest kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego,
 - 9) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 10) **wskazaniach** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego Planu dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z istniejących uwarunkowań i mające charakter dopuszczeń lub ograniczeń do uwzględnienia przy realizacji zagospodarowania terenu,
 - 11) **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 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,
 - 12) **terenie zainwestowanym** - należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów Prawa Budowlanego,
 - 13) **gabarytach** - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego opisane w rzucie poziomym i na przekrojach,
 - 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danym obszarze (np. działce), liczony w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni tego obszaru (np. działki),
 - 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć równoważnie z pojęciem „terenu biologicznie czynnego” zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (DZ. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.),
2. Pozostałe pojęcia użyte w Planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu

§4.

Na obszarze Planu, znacznym kompleksie terenów położonych w centrum dynamicznie urbanizującego się obszaru wsi Żółwin, Owczarnia i Terenia, Plan ustala lokalizacje w przeważającej części obszaru funkcji ogólnodostępnych w tym terenów i obiektów celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tworzących zintegrowany system terenów publicznie dostępnych, służących społeczności lokalnej. Są to tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami:

1. USZP - tereny usług sportu i rekreacji (kultury fizycznej) rekreacyjno – wypoczynkowe oraz imprez masowych.
2. USZL,ZP - tereny usług sportu i rekreacji (kultury fizycznej) o charakterze rekreacyjnego parku leśnego;
 - 1) sposób urządzania, zakres naturalizacji jako parku leśnego powinien być przedmiotem odrębnych studiów i opracowań,

- 2) w terenach tych dopuszcza się urządzenie tras spacerowych, ścieżek rowerowych i tras konnych.
3. US - tereny usług sportu i rekreacji (kultury fizycznej);
 - 1) są to tereny z urządzeniami, obiektami i zabudową towarzyszącą obiektom sportu i rekreacji z dopuszczeniem innych funkcji usługowych nieuciążliwych, programowo uzupełniających takich jak usługi zdrowia, usługi gastronomii.
4. ZC, ZC_I, ZC_P - tereny cmentarza komunalnego wraz z zielenią izolacyjną oraz parkingiem, są to tereny na których Plan ustala przeznaczenie jako tereny cmentarza komunalnego wyznaczając szczegółowe funkcje:
 - 1) ZC – jako teren powierzchni grzebalnej cmentarza,
 - 2) ZC_I – jako tereny zieleni izolacyjnej cmentarza,
 - 3) ZC_P – jako tereny parkingu i placu przy cmentarzu,
5. KDL_P, KDD_P - tereny dróg publicznych lokalnych i dojazdowych;
 - 1) są to tereny dróg publicznych, których wydzielenie i funkcjonowanie jest niezbędnym warunkiem prawidłowej obsługi podstawowych programów celu publicznego, zlokalizowanych na obszarze Planu.
6. KDP_P - tereny komunikacji publicznej – w tym place i wydzielone ciągi ruchu pieszego;
 - 1) są to tereny istotnego w zagospodarowaniu obszaru Planu ciągu pieszego (alei z placami na zakończeniach), będącego głównym skrótowym dojściem do terenów celu publicznego o znaczeniu lokalnym gminnym, terenów cmentarza oraz terenów sportu i rekreacji.

§5.

Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

1. MN1, MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 1) są to tereny przeznaczone do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,
 - 2) dopuszcza się niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarczo garażowe w formie połączonej lub wolnostojącej w ilości 1 sztuki na terenie jednej działki budowlanej, dojazdu wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzoną zielenią towarzyszącą oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej,
 - 3) w zagospodarowaniu terenów dopuszcza się wykorzystanie istniejącego naturalnego drzewostanu (samosiejek).
2. UR - tereny zabudowy usług związanej z obsługą cmentarza;
 - 1) są to tereny przeznaczone do zagospodarowania zabudową usługową oraz prowadzenia działalności związanej z funkcjonowaniem cmentarza,
 - 2) na terenie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako towarzyszącą zabudowie usługowej,
 - 3) na terenie wyklucza się zabudowę mieszkaniową niezwiązaną z usługami,
 - 4) na terenie dopuszcza się zabudowę garażową oraz garażowo-gospodarczą.
3. U - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej związanej z obsługą rejonu – handel, zdrowie, gastronomia, administracja;
 - 1) są to tereny przeznaczone do lokalizacji usług nieuciążliwych służących obsłudze mieszkańców rejonu,
 - 2) na terenie dopuszcza się usługi handlu z wykluczeniem magazynów, składowania oraz handlu hurtowego.
4. Uz - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z zielenią towarzyszącą;
 - 1) są to tereny przeznaczone do lokalizacji usług nieuciążliwych służących obsłudze mieszkańców rejonu zlokalizowane w zieleni towarzyszącej,
 - 2) na terenie dopuszcza się usługi: zdrowia, oświaty, gastronomii, usług hotelowych, handlu z wyjątkiem handlu hurtowego.
5. Uk - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z zakresu kultury;

- 1) są to tereny przeznaczone do lokalizacji usług nieuciążliwych z zakresu kultury, dopuszcza się obiekty sakralne.
6. K - tereny obiektów infrastruktury technicznej – wodno-kanalizacyjnej;
7. ZLZP - tereny lasów o charakterze parków leśnych;
 - 1) są to tereny klasyfikowane geodezyjnie jako tereny leśne, na których gospodarka leśna winna być podporządkowana ich jednoczesnemu wykorzystaniu jako tereny rekreacji w parku leśnym z zachowaniem leśnego charakteru terenu.
8. KDW - tereny dróg niepublicznych wewnętrznych;
 - 1) są to tereny wydzielonych dróg wewnętrznych niezbędnych do obsługi komunikacyjnej, oprócz dróg publicznych niektórych terenów na obszarze Planu,
 - 2) drogi wewnętrzne winny być ogólnodostępne komunikacyjnie,
 - 3) ruch kołowy na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych z terenem komunikacji publicznej ruchu pieszego, aleją spacerową KDPP winien być podporządkowany ruchowi pieszemu.
9. WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 1) są to tereny wód powierzchniowych, dla których na rysunku Planu wyodrębniono osobne tereny oraz ustalenia.

§6.

1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej:
 - 1) ZLZP – tereny lasów o charakterze parku leśnego,
 - 2) USZL,ZP – tereny sportu i rekreacji (kultury fizycznej o charakterze rekreacyjnego parku leśnego),
 - 3) USZP – tereny sportu i rekreacji (kultury fizycznej) rekreacyjno – wypoczynkowe oraz imprez masowych,
 - 4) KDLP, KDDP, KDW, KDPP – tereny dróg lokalnych i dojazdowych (publicznych i wewnętrznych oraz tereny komunikacji publicznej – w tym place i wydzielone ciągi ruchu pieszego).
2. Plan ustala zakaz realizacji na obszarze Planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§7.

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

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-63/29) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku Planu.
2. Plan nie wyznacza terenów i obszarów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie na obszarze objętym Planem nie występują.

§8.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych Plan ustala:

1. Plan ustala ekstensywność i proekologiczność jako podstawowe zasady zagospodarowania obszaru.
2. Plan ustala jako zasadę zagospodarowania obszaru, wytworzenie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z terenami wewnątrz obszaru oraz z terenami sąsiednimi poprzez tworzenie:
 - 1) ciągów terenów parkowo-leśnych,
 - 2) ciągów terenów otwartych,

- 3) wzajemnych powiązań programowych terenów sąsiednich,
- 4) układów ciągów pieszych, alei spacerowych oraz ciągów spacerowych rekreacyjnych,
- 5) układu komunikacji dojazdowej.
3. Plan ustala, przy generalnej zasadzie ogólnodostępności publicznej obszaru, realizowanej poprzez tworzenie przestrzeni użyteczności publicznej (terenów sportu, rekreacji czynnej, terenów parkowych, parków leśnych, układu ciągów rekreacyjnych i alei spacerowych), strefowanie funkcjonalne obszaru na:
 - 1) strefę centrotwórczą (kultura, kościoł, administracja lokalna, handel, gastronomia, zdrowie, inne usługi nieuciążliwe),
 - 2) strefę integracji społecznej mieszkańców poprzez rekreację, sport, wypoczynek, imprezy masowe, imprezy rekreacyjne – okazjonalne festyny (tereny łąkowe – „błonie”, tereny parkowe, parki leśne, tereny sportowe urządzone),
 - 3) strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) strefę cmentarza,
 - 5) strefę usług związanych z obsługą cmentarza,
 - 6) strefę usługową nieuciążliwą (usługi sportu, inne usługi nieuciążliwe) zlokalizowaną w rejonie szkoły w Żółwinie.
4. Podział terenu na strefy funkcjonalne ma za zadanie spowodowanie bezkolizyjności funkcjonowania poszczególnych programów przewidywanych do realizacji na obszarze, przy jednoczesnym przekształceniu obszaru zgodnie z generalnymi zasadami zagospodarowania obszaru Planu.
5. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu Plan ustala, że tereny na obszarze Planu do czasu realizacji przewidywanego w Planie przeznaczenia terenu winny być zagospodarowane, urządzone i użytkowane jak w dotychczasowy sposób.
6. Na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN1 i MN2 ustala się realizację na jednej działce budowlanej: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, dopuszcza się ponadto realizację jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego.
7. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami USZL,ZP , USZP Plan ustala, że powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej niż 90% terenu.
8. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 1,8m. Ogrodzenia winny zapewniać możliwość migracji drobnej fauny. Wysokość ogrodzeń sąsiednich działek winna być wzajemnie skoordynowana. Zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyłączeniem cokołów oraz innych ogrodzeń o niskiej wartości estetycznej.
9. Ustala się, że kolorystyka zabudowy winna być stonowana o charakterze barw ciepłych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych.
10. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu 5,0m od strony dróg publicznych i wewnętrznych.
11. W zakresie lokalizacji reklam Plan ustala:
 - 1) zakaz lokalizacji reklam świetlnych o charakterze dynamicznym (migających, zmiennych),
 - 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - 3) zakaz realizacji reklam wielkoformatowych
 - 4) zakaz umieszczania reklam na drzewach oraz w miejscach utrudniających ruch drogowy – widoczność,
 - 5) dopuszcza się umieszczanie reklam – szyldów związanych z prowadzoną działalnością na budynkach zlokalizowanych na nieruchomości, na której działalność jest prowadzona.

§9.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Plan ustala:

1. Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym na obszarze Planu jest ochrona walorów środowiskowych obszaru, w szczególności jego walorów krajobrazowych oraz naturalności i ekstensywności zagospodarowania.
2. Plan ustala potrzebę przekształcenia terenów na cele nierolnicze w sposób sukcesywny etapowy, zachowujący walory obszaru z jednoczesnym wzbogaceniem ich przez tworzenie na obszarze ciągów przyrodniczych w formie parków leśnych oraz na znacznych terenach obszarów niezainwestowanych kubaturowo – w nawiązaniu do terenów sąsiadujących.
3. Plan ustala potrzebę tworzenia nowych układów: alei obsadzanych drzewami, nowych parków leśnych, a dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie zabudową mieszkaniową niską, jednorodzinną, realizację jej w formach ekstensywnych z zielenią towarzyszącą.
4. Plan ustala ochronę terenów leśnych na obszarze Planu z jednoczesną niezbędną potrzebą pielęgnacji i przebudowy gatunkowej drzewostanu w oparciu o specjalistyczne prace fachowe w celu powstania Parków Leśnych o charakterze rekreacyjnym.
5. Plan ustala w zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego:
 - 1) bezwzględną potrzebę zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności alei śródpolnych,
 - 2) celowość wykorzystania naturalnego zadrzewienia, samosiejek będących wynikiem sukcesji leśnej na tereny nieuprawiane, w urządzeniu nowych terenów Parków Leśnych,
 - 3) dopuszczalności ewentualnej likwidacji zadrzewień – samosiejek na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne.
6. Plan ustala stworzenie na obszarze Planu spójnego kompozycyjnie i przyrodniczo założenia Parkowo-Leśnego w oparciu o ustalenia niniejszego Planu, które powinno być sprecyzowane w szczegółowych opracowaniach o charakterze studiów programowo-przestrzennych, projektów koncepcyjnych oraz opracowań realizacyjnych.
7. W ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji kubaturowych Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu.
8. Istniejące na obszarze Planu cieki wodne, urządzenia drenarskie oraz rowy melioracyjne objęte i nie objęte ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi:
 - 1) na terenach, na których występują: cieki wodne i urządzenia wodno-melioracyjne Plan ustala obowiązek zabezpieczenia ich sprawności funkcjonowania, zakazuje ich zanieczyszczania i samowolnego zasypywania oraz przebudowy,
 - 2) w przypadku zmiany sposobu zainwestowania i użytkowania terenów sąsiednich oraz planowanej przebudowy urządzeń, zmiany te należy uzgodnić w wymaganym prawnie trybie,
 - 3) ustala się obowiązek odsunięcia zabudowy na odległość minimum 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu, a ogrodzeń na odległość min. 1,5m,
 - 4) dopuszcza się zmianę lokalizacji rowów melioracyjnych, zamianę ich na rurociągi oraz budowę przepustów,
 - 5) wszystkie zamierzenia inwestycyjne oraz działania związane ze zmianą stanu istniejącego rowów wymagają uzgodnień w wymaganym prawnie trybie,
 - 6) Plan ustala, że przebudowa lub likwidacja istniejących na obszarze Planu urządzeń drenarskich wymaga uzgodnienia w wymaganym prawnie trybie.
9. Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami:
 - 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem gazu lub oleju opałowego niskosiarkowego (lekkiego) jako czynnika grzewczego ewentualnie źródła zasilanego energią elektryczną lub energią odnawialną, pod warunkiem, że stosowane urządzenia będą posiadały certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego,

10. Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:
 - 1) tereny oznaczone symbolami MN – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2) tereny oznaczone symbolami US (usług sportu i rekreacji), USZP (usług sportu i rekreacji, kultury fizycznej, rekreacyjno-wypoczynkowe, imprez masowych), USZLZP (usług sportu i rekreacji, kultury fizycznej o charakterze rekreacyjnego Parku Leśnego) ZLZP (tereny lasów o charakterze parków leśnych) – jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - 3) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
11. Wokół granic projektowanego cmentarza – terenu powierzchni grzebalnej – ZC Plan wyznacza strefy:
 - 1) strefę 50m do granicy cmentarza,
 - 2) strefę 150m do granicy cmentarza.

§10.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej Plan ustala:

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-63/29) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku Planu.
2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, roboty ziemne, albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
 - 1) oprócz zabytków archeologicznych nie występują zabytki w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - 2) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Miejską w Brwinowie uchwała w sprawie jego utworzenia,
 - 3) nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną,
 - 4) nie występują dobra kultury współczesnej.

§11.

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

1. Plan ustala następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – ustala się w oparciu o wodociąg komunalny we wsi Żółwin. Do czasu realizacji wodociągu komunalnego dopuszcza się wykorzystanie ujęć indywidualnych i ujęć zespołowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych,
 - 2) kanalizacja sanitarna – ustala się, że cały obszar Planu winien być objęty systemem kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji systemu kanalizacji gminnej dla rejonu, odbiornikami ścieków powinny być szczelne zbiorniki bezodpływowe, o parametrach dostosowanych do ilości ścieków, opróżniane okresowo przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu,

- 3) wody opadowe – ustala się, że odbiornikiem wód opadowych na obszarze Planu będzie teren i ciek wodny oznaczony na rysunku Planu symbolami 32WS i 33WS oraz pozostałe rowy melioracyjne. Ustala się, że odprowadzenie wód opadowych winno być prowadzone w dopuszczalny prawem sposób z zachowaniem przepisów odrębnych, dotyczących wprowadzania ich do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochroną gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych (w tym rowów melioracyjnych) przed zanieczyszczeniem. Plan ustala, że ścieki opadowe z terenów usług rzemiosła i innych terenów wywołujących ich zanieczyszczenia winny być podczyszczone z zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji,
 - 4) zaopatrzenie w gaz – ustala się, że obszar Planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz systemem przewodowym w oparciu o istniejącą sieć średnociśnieniową w ul. Szkolnej, poprzez dalszą rozbudowę układu rozdzielczego; zaopatrzenie w gaz na podstawie szczegółowych warunków wydawanych przez zarządcę sieci gazowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - 5) ciepłownictwo – Plan ustala, że podstawowym źródłem energii cieplnej dla celów grzewczych winny być źródła gazowe lub olejowe opalane olejem niskosiarkowym, ewentualnie źródła zasilane energią elektryczną lub energią odnawialną pod warunkiem, że urządzenia stosowane będą posiadały certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm,
 - 6) telekomunikacja – ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru Planu z wykorzystaniem sieci telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej (poprzez jej budowę w miarę potrzeb),
 - a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej w liniach rozgraniczających ulic(dróg),
 - b) dopuszcza się przebieg linii telefonicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic (dróg), ciągów pieszych z możliwością dojazdu oraz ciągów pieszych w terenach o innym przeznaczeniu podstawowym pod warunkiem uzyskania zgody właściciela i zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 7) elektroenergetyka – Plan ustala sukcesywną rozbudowę sieci energetycznych oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych, w dostosowaniu do potrzeb programowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
2. Plan ustala, że realizacja oraz wydzielenie ewentualnych terenów pod realizację innych od pompowni ścieków (przewidywanej w Planie) terenochłonnych obiektów budowlanych i związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obszaru Planu oraz Gminy Brwinów winno nastąpić w oparciu o opracowania szczegółowe. Przeznaczenie tych terenów na w/w cele nie będzie sprzeczne z ustaleniami Planu.
 3. Dopuszcza się na obszarze Planu realizację niewskazanych Planem obiektów oraz wydzielenie terenów dla urządzeń budowlanych związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obsługującej obszar Planu oraz inne obszary Gminy Brwinów, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych lub szczegółowych.
 4. Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia przez tereny funkcjonalne.

§12.

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

1. Plan ustala następujące zasady usuwania odpadów stałych i utrzymanie porządku:
 - 1) zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze Planu wynikają z obowiązujących przepisów na terenie gminy Brwinów,
 - 2) ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosowanych przepisów gminnych o utrzymaniu porządku i czystości

w gminie. Postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi winno być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w w/w zakresie.

§13.

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

1. Ustala się, że na obszarze Planu system komunikacji tworzą:
 - 1) drogi jezdne publiczne,
 - 2) drogi jezdne wewnętrzne,
 - 3) tereny komunikacji publicznej – w tym place i wydzielone ciągi ruchu pieszego,
 - 4) ciągi piesze, rowerowe, konne-rekreacyjne publiczne.
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar Planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem ulicy Szkolnej i ulicy Zachodniej.
3. Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym Planem tworzą drogi (ulice):
 - 1) KDL_P - drogi lokalne publiczne – (ul. Szkolna 2-KDL_P, ul. Zachodnia 3-KDL_P częściowo zlokalizowana poza obszarem Planu),
 - 2) KDD_P - drogi dojazdowe publiczne – (projektowane 4-KDD_P, 5-KDD_P, 6-KDD_P, 7-KDD_P, 8-KDD_P, 9-KDD_P),
 - 3) KDW - drogi dojazdowe wewnętrzne – (pozostałe drogi).
4. Plan ustala, że teren komunikacji publicznej – w tym place i wydzielone ciągi ruchu pieszego, oznaczony na rysunku Planu symbolem 1-KDP_P winien stanowić główny ciąg komunikacji pieszej na obszarze Planu, z dopuszczeniem przejazdów drogowych na skrzyżowaniach z drogami dojazdowymi wewnętrznymi 13-KDW, 14-KDW, 15-KDW, 16-KDW, 17-KDW, 18-KDW.
5. Plan ustala obowiązującą klasyfikację ulic, funkcję w układzie, przebiegi, szerokość w liniach rozgraniczających w granicach dokładności Planu i zgodnie z jego legendą.
6. Plan ustala potrzebę poszerzenia istniejących obecnie poza granicami Planu ulic klasy L-lokalnych (ul. Szkolna i ul. Zachodnia) na obszar Planu.
7. Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnodostępności wszystkich dróg jezdnych, terenów komunikacji publicznej ruchu pieszego i placów oraz ciągów pieszych, rowerowych, konnych – rekreacyjnych, zarówno publicznych jak i wewnętrznych.
8. Plan ustala, że w ramach istniejących i projektowanych dróg oraz w terenach rekreacyjnych winny być wyznaczone i realizowane ścieżki rowerowe.
9. Plan dopuszcza realizację nie ustalonych Planem ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych w terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu i przepisów odrębnych, w szczególności w sposób nie naruszający interesów osób trzecich oraz interesów publicznych.
10. Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych lokalizacji, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.
11. **Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:**
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – min. 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie,
 - 2) dla usług U_R – min. 2 miejsca do parkowania na każde 100m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
 - 3) dla innych usług U, U_Z, U_K – min. 2 miejsca do parkowania na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - 4) dla obiektów sportowych U_S – min. 20 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie,
 - 5) dla cmentarza ZC – min. 7 miejsc do parkowania na 1ha powierzchni grzebalnej,

- 6) dla terenów sportu i rekreacji, imprez masowych (okazjonalnych) oraz rekreacyjnego Parku Leśnego Plan ustala, że potrzeby parkingowe będą zapewnione na terenie parkingu przy cmentarzu, posiadającego duże rezerwy powierzchniowe, ewentualnie dla imprez masowych, imprez okazjonalnych na terenach parkingów wyznaczanych okazjonalnie przez Urząd Gminy.

§14.

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

1. Plan nie ustala terenów do objęcia obowiązkiem scalenia i podziału nieruchomości.
2. Plan dopuszcza scalenia i podziały nieruchomości niesprzeczne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji ustaleń Planu.
3. Plan ustala, że podziały i scalenia nieruchomości, dokonywane w celu wydzielienia działek budowlanych, winny uwzględniać wymagane wskaźniki zagospodarowania terenów określone dla poszczególnych terenów w Rozdziale III.
4. Plan dopuszcza, w terenach funkcjonalnych, podziały i scalenia nieruchomości w celu wydzielania nieruchomości dla realizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział III

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

§15.

Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN1 (tereny: 3-MN1, 4-MN1, 5-MN1, 7-MN1, 18-MN1, 21-MN1) Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 20%,
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,3,
 - 4) wskaźnik zagospodarowania terenu – minimum 1000m² powierzchni działki lub działek budowlanych na jeden lokal mieszkalny,
 - 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10m,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych – 6m,
 - 6) maksymalna wysokość ściany elewacji frontowej (od strony drogi, dojazdu):
 - a) dla budynków mieszkalnych – 8m,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych – 6m,
 - 7) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) spadek dachu od 20^o do 45^o (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - 8) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych,
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,

- 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §13 ust.11, pkt 1.
5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§16.

Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN2 (tereny: 10-MN2, 11-MN2, 12-MN2, 16-MN2, 17-MN2, 19-MN2, 20-MN2, 22-MN2, 23-MN2) **Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 15%,
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,2,
 - 4) wskaźnik zagospodarowania terenu – minimum 1500m² powierzchni działki lub działek budowlanych na jeden lokal mieszkalny,
 - 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10m,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych – 6m,
 - 6) maksymalna wysokość ściany elewacji frontowej (od strony drogi, dojazdu):
 - a) dla budynków mieszkalnych – 8m,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych – 6m,
 - 7) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) spadek dachu od 20⁰ do 45⁰ (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - 8) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych,
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
 - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §13 ust. 11, pkt 1.
5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§17.

Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem US (tereny: 1-US, 2-US) **Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji (kultury fizycznej).
2. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi zdrowia, usługi gastronomii.
3. Dla terenu 2-US Plan dodatkowo dopuszcza usługi oświaty oraz hotelarskie i pensjonatowe wraz z niezbędną zabudową gospodarczą i garażami.
4. Plan nie dopuszcza na terenie realizacji zabudowy magazynowej, składowania oraz handlu hurtowego.
5. Plan dopuszcza adaptację istniejących obiektów sportowych na terenie 1-US z możliwością przekształceń zgodnie z ustaleniami Planu.
6. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%,

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6,
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 10m,
 - 5) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) spadek dachu od 0^o do 45^o (0% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - 6) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
- 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
 - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §13 ust. 11, pkt 4.
9. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§18.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 6-Uzc Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny usług związanych z obsługą cmentarza takich jak kamieniarstwo, zakłady pogrzebowe, kwaciarnie.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z usługami, inne usługi związane z obsługą cmentarza:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub połączona z budynkiem usługowym w jeden zespół,
 - 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek usługowy oraz jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, maksimum dwa budynki na jednej działce budowlanej,
 - 3) w budynku usługowym dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.
3. Uciążliwość usług zlokalizowanych na terenie nie może wkraczać na teren sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5-MN1.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4,
 - 4) wskaźnik zagospodarowania terenu:
 - a) minimum 1500m² powierzchni działki lub działek budowlanych dla jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego łącznie na działce lub działkach,
 - b) minimum 1500m² powierzchni działki lub działek budowlanych dla jednego budynku usługowego lub jednego budynku usługowego z jednym lokalem mieszkalnym,
 - c) minimum 1500m² powierzchni działki lub działek budowlanych dla jednego lub dwóch lokali mieszkalnych bez lokali usługowych,
 - 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10m,
 - b) dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych – 6m,
 - 6) maksymalna wysokość ściany elewacji frontowej (od strony drogi, dojazdu):
 - a) dla budynków mieszkalnych – 8m,
 - b) dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych – 6m,

- 7) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) spadek dachu od 20^o do 45^o (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
- 8) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
 - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §13 ust. 11, pkt 2.
7. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§19.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 8-Uz Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej w zieleni towarzyszącej. Usługi zdrowia, oświaty, handlu, gastronomii, hotelarskie, pensjonatowe wraz z niezbędną zabudową gospodarczą i garażami.
2. Plan nie dopuszcza na terenie realizacji zabudowy magazynowej, składowania oraz handlu hurtowego.
3. Na terenie wskazane jest wykorzystanie w powierzchni biologicznie czynnej działki zieleni istniejącej, naturalnej.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 20%,
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,3,
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 10m,
 - 5) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) spadek dachu od 0^o do 45^o (0% - 100%) ,
 - 6) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
 - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §13 ust. 11, pkt 3.
7. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§20.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 14-Uk Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z zakresu kultury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa obiektów sakralnych z programem towarzyszącym, administracja, usługi społeczne.
3. Na terenie winny być lokalizowane funkcje z zakresu kultury związane z obsługą obszaru Planu, a także rejonu sołectwa Żółwin, Owczarnia i Terenia.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,4,
 - 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynku sakralnego, wieży, dzwonnicy – nie ogranicza się,
 - b) dla pozostałych budynków – 10m,
 - 5) maksymalna wysokość ściany elewacji frontowej (od strony drogi, dojazdu):
 - a) dla budynku kościoła, wieży kościoła, dzwonnicy – nie ogranicza się,
 - b) dla pozostałych budynków – 8m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) spadek dachu od 0⁰ do 45⁰ (0% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - c) dla budynku kościoła, wieży kościoła, dzwonnicy – nie ogranicza się,
 - 7) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
 - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §13 ust. 11, pkt 3.
 7. Rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne zabudowy i zagospodarowania terenu powinny uwzględniać pieszo-spacerowy, reprezentacyjno-rekreacyjny charakter placu i ciągu pieszego na terenie 1-KDPP.
 8. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§21.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 15-U Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej związanej z obsługą rejonu. Usługi handlu, zdrowia, gastronomii, administracji wraz z niezbędną zabudową gospodarczą i garażami.
2. Plan nie dopuszcza na terenie realizacji zabudowy magazynowej, składowania oraz handlu hurtowego.
3. Na terenie winny być lokalizowane funkcje związane z obsługą obszaru Planu, a także rejonu sołectwa Żółwin, Owczarnia i Terenia.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 50%,
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6,
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - 5) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) spadek dachu od 0⁰ do 45⁰ (0% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - 6) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
 - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,

- 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §13 ust. 11, pkt 3.
7. Rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne zabudowy i zagospodarowania terenu powinny uwzględniać pieszo-spacerowy, reprezentacyjno-rekreacyjny charakter placu i ciągu pieszego na terenie 1-KDPr.
8. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§22.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 25-USZP Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji (kultury fizycznej), rekreacyjno-wypoczynkowe oraz organizacji imprez masowych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty budowlane związane z obsługą systemów infrastruktury technicznej obszaru Planu oraz Gminy Brwinów.
3. Plan ustala, że istniejące na terenie rowy melioracyjne objęte i nieobjęte ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne mające wpływ na funkcjonowanie rowów związane z terenami przylegającymi do rowów oraz związane ze zmianą stanu istniejących rowów wymagają uzgodnień zgodnie z obowiązującym trybem prawnym.
4. Plan ustala ochronę istniejących zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne nr ew. AZP59-63/29 zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale II, §10.
5. Plan ustala, że istniejące na terenie drogi gruntowe ukształtowane w formie alei z drzewami powinny być bezwzględnie zachowane i konserwowane jako ważny element założenia przestrzennego przekształconego funkcjonalnie obszaru. Aleje powinny zachować swój śródpolny – naturalny charakter.
6. Plan dopuszcza wykorzystanie alei jako ciągów rekreacyjno-spacerowych, ewentualnie tras rowerowych lub ciągów jazdy konnej w sposób nie kolidujący wzajemnie.
7. Plan wyklucza wykorzystanie alei na cele tras komunikacji ruchu samochodowego, jak również prowadzenia w niej infrastruktury inżynierskiej w sposób zagrażający drzewostanowi.
8. Plan ustala na terenach USZP zakaz zabudowy budynkami z wyjątkiem zabudowy obiektów związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obszaru Planu oraz Gminy Brwinów.
9. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§23.

Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem USZL,ZP (tereny: 9- USZL,ZP, 13- USZL,ZP, 30- USZL,ZP) Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji (kultury fizycznej), rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty budowlane związane z obsługą systemów infrastruktury technicznej obszaru Planu oraz Gminy Brwinów.
3. Plan ustala, że tereny rekreacyjno-wypoczynkowe powinny mieć na wskazanych terenach charakter rekreacyjnego parku leśnego.
4. Plan ustala celowość wykorzystania istniejącego na terenie naturalnego młodego drzewostanu oraz dopuszcza w oparciu o działania fachowe jego przekształcenia, niezbędną wycinkę oraz przekształcenia gatunkowe.
5. Plan ustala potrzebę urządzenia na terenach wskazanych do stworzenia rekreacyjnego parku leśnego systemu ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych w nawiązaniu do istniejących i projektowanych alei spacerowych oraz powiązań pieszych z terenami sąsiednimi oraz terenami poza obszarem Planu.

6. Plan ustala na terenach US_{ZLZP} zakaz zabudowy budynkami z wyjątkiem zabudowy obiektów związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obszaru Planu oraz Gminy Brwinów.
7. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§24.

Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZL_{ZP} (tereny: 26-ZL_{ZP}, 31-ZL_{ZP}) Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów o charakterze Parków Leśnych.
2. Plan ustala, że na terenach ZL_{ZP} funkcja produkcyjna lasów powinna być podporządkowana funkcji rekreacyjnej oraz funkcji zieleni izolacyjnej wokół projektowanego cmentarza.
3. Plan ustala na terenach ZL_{ZP} zakaz zabudowy budynkami z wyjątkiem zabudowy obiektów związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obszaru Planu oraz Gminy Brwinów.
4. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§25.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 28-ZC Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza komunalnego – teren powierzchni grzebalnej cmentarza.
2. Plan dopuszcza realizację na terenie cmentarza niezbędnej zabudowy służącej obsłudze cmentarza – kaplicy, budynków sanitarnych oraz gospodarczych.
3. Plan nie ogranicza wysokości, gabarytów oraz geometrii dachów zabudowy obsługi cmentarza.
4. Plan ustala obowiązek wykonania na terenie badań gruntowo-wodnych (ocenianych na podstawie analiz Planu jako prawidłowe dla lokalizacji cmentarza).
5. Realizacja cmentarza powinna być prowadzona w oparciu o projekt uwzględniający wszelkie elementy jego zagospodarowania, ogrodzenia, zieleni izolacyjnej, komunikacji oraz powiązania z terenem 29-ZC_P – obszarem parkingowo-komunikacyjnym.
6. Plan dopuszcza na terenie sukcesywną realizację cmentarza oraz zmianę w czasie zakresu terenu ogrodzonego.
7. Plan ustala, że sposób ogrodzenia, elementy małej architektury, wprowadzona zielen towarzysząca powinny mieć wysokie walory estetyczne, pasować do leśno-parkowego charakteru rejonu i uwzględniać położenie cmentarza w wyeksponowanym krajobrazowo terenie, w przestrzeni publicznej.
8. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§26.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 27-ZC_I Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza komunalnego - obszar zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem funkcji zieleni publicznej, znajdujący się w większości obszaru w strefach ochronnych cmentarza oznaczonych na rysunku Planu (strefa 50m oraz strefa 150m).
2. Teren powinien być objęty jednym opracowaniem projektu wraz z projektem cmentarza komunalnego na terenie 28-ZC oraz obszarem parkingowo-komunikacyjnym na terenie 29-ZC_P.
3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§27.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 29-ZC_P Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza komunalnego - obszar parkingowo-komunikacyjny z zielenią towarzyszącą.
2. Plan dopuszcza wymienne użytkowanie parkingu dla innych funkcji zlokalizowanych na obszarze Planu.
3. Plan dopuszcza sukcesywną realizację wielkości parkingu w dostosowaniu do potrzeb oraz wielkości powierzchni pochówków z uwzględnieniem wskaźników zawartych w Rozdziale II, §13 ust. 11, pkt 5.
4. Plan dopuszcza na terenie funkcję zieleni izolacyjnej cmentarza oraz nakazuje wprowadzenie zieleni towarzyszącej w urządzeniu parkingu.
5. Teren powinien być objęty jednym opracowaniem projektu wraz z projektem cmentarza komunalnego na terenie 28-ZC oraz obszarem zieleni izolacyjnej na terenie 27-ZC_I.
6. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§28.

Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem WS (tereny: 32-WS, 33-WS) Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, cieków wodnych.
2. Ustala się ochronę cieków wodnych objętego ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi.
3. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne mające wpływ na funkcjonowanie rowów-cieków związane z terenami przyległymi do rowów oraz związane ze zmianą stanu istniejącego rowów wymagają uzgodnień zgodnie z obowiązującym trybem prawnym.
4. Plan dopuszcza naturalizację rowów-cieków oraz wykorzystanie w zagospodarowaniu parkowym terenów sportu i rekreacji 25-US_{ZP}.
5. Plan ustala na terenach WS zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.
6. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§29.

Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 24-K Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji (rezerwa terenu przeznaczona pod ewentualną realizację pompowni ścieków).
2. Uciążliwość obiektu powinna zamykać się w granicach terenu własnego.
3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§30.

Na terenach komunikacyjnych komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku Planu symbolem 1- KDP_P Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji publicznej – w tym place i wydzielone ciągi ruchu pieszego, stanowiący główną oś komunikacji pieszej prowadzącej od placu wejściowego w zespole usługowym do pieszego placu publicznego w terenach publicznych parkowo-rekreacyjnych. Dojście spacerowe do cmentarza komunalnego.
2. Plan ustala, że założenie przestrzenne na odcinku ciągu powinno mieć charakter urządzonej alei z drzewami.
3. Plan dopuszcza zlokalizowanie akcentu plastycznego w osi założenia na placu pieszym w postaci pomnika, tablicy pamiątkowej, elementu rzeźbiarskiego itp.
4. Plan dopuszcza przejazd ruchu kołowego w poprzek ciągu w miejscach skrzyżowania z drogami wewnętrznymi, dojazdowymi z ustaleniem nadrzędności ruchu pieszego.
5. Plan ustala szerokość ciągu w liniach rozgraniczających na 32m.
6. Plan ustala linie rozgraniczające placów na zakończeniu ciągu zgodnie z rysunkiem Planu.

7. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§31.

Na terenach komunikacyjnych komunikacji kołowej oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDLP, KDDP, KDW Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów – tereny dróg (ulic).
2. Plan określa klasę poszczególnych odcinków dróg (ulic), szczegółowe parametry oraz zalecenia zgodnie z poniższą tabelą:

1	2	3	4	5	6	7
Lp.	Symbol terenu	Ulica - odcinek w granicach opracowania	Klasa drogi	Funkcja w sieci drogowej	Ustalenia szczegółowe	Informacje, zalecenia
1.	2-KDLP	ul. Szkolna w granicach opracowania	Ulica lokalna	Droga gminna	Ulica do poszerzenia 6,0m na obszar Planu	Istniejąca poza obszarem Planu szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m
2.	3-KDLP	ul. Zachodnia w granicach opracowania	Ulica lokalna	Droga gminna	Ulica do poszerzenia 2,0m na obszar Planu	Wskazana poza obszarem Planu szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m
3.	4-KDDP	Projektowana, od ul. Szkolnej wzdłuż południowej granicy Planu	Ulica dojazdowa	Droga gminna	Ulica wskazana Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	Wydzielona geodezyjnie
4.	5-KDDP	Projektowana przy lesie	Ulica dojazdowa	Droga gminna	Ulica wskazana Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 9,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	Wydzielona geodezyjnie wzdłuż lasu, obsługująca jednostronnie tereny inwestycyjne
5.	6-KDDP	Projektowana, od ul. Szkolnej do cmentarza	Ulica dojazdowa	Droga gminna	Ulica wskazana Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	Odcinek o szerokości w liniach rozgraniczających 16,0m; Odcinek o szerokości w liniach rozgraniczających 21,0m z miejscami do parkowania. Odcinek o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m od drogi 5-KDDP do cmentarza
6.	7-KDDP	Projektowana, od ul. Szkolnej do terenu 26-USZP	Ulica dojazdowa	Droga gminna	Ulica wskazana Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 16,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	
7.	8-KDDP	Projektowana	Ulica dojazdowa	Droga gminna	Ulica wskazana Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	
8.	9-KDDP	Projektowana	Ulica dojazdowa	Droga gminna	Ulica wskazana Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	

1	2	3	4	5	6	7
8.	10-KDW 11-KDW 12-KDW	Projektowane	Ulice dojazdowe	Drogi wewnętrzne	Ulice wskazane Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	
9.	13-KDW 14- KDW 15- KDW 16- KDW 17- KDW 18- KDW	Projektowane	Ulice dojazdowe	Drogi wewnętrzne	Ulice wskazane Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	Skrzyżowania ulic z terenem komunikacji publicznej ruchu pieszego 1-KDPP z podporządkowaniem ruchu kołowego ruchowi pieszemu (z rozwiązaniami techniczno-budowlanymi spowolnienia ruchu kołowego)
10.	19- KDW 20- KDW 21- KDW	Projektowane	Ulice dojazdowe	Drogi wewnętrzne	Ulice wskazane Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	
11.	22- KDW	Projektowana	Ulica dojazdowa	Droga wewnętrzna	Ulica wskazana Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	Odcinek północny ulicy prowadzonej na przedłużeniu alei drzew w powiązaniu z projektowaną ulicą poza obszarem Planu
12.	23-KDW	Projektowana	Ulica dojazdowa	Droga wewnętrzna	Ulica wskazana Planem, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m; minimalna szerokość jezdni 5,0m	

3. Dla wszystkich dróg (ulic) wydzielonych na obszarze Planu ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności dla ruchu kołowego oraz ruchu pieszego.
4. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

Rozdział IV **Przepisy końcowe**

§32.

Ustala się, że przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji itp., w których ustalenia Planu brane są pod uwagę należy posługiwać się ustaleniami szczegółowymi oraz ustaleniami ogólnymi Planu, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości), będącej przedmiotem postępowania w stosunku do obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań, a także lokalnych warunków zagospodarowania wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

§33.

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

§34.

W dniu wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Brwinów część obszaru wsi Żółwin – działki nr ew. 22/3 i 22/4 uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Brwinowie nr 173-III z dnia 2 czerwca 2000 r.

§35.

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

§36.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Brwinowie
/-/ Sławomir Rakowiecki*