

Komisia Inwestycji

pr. o opinię

2025.10.23

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE
z dnia

biuro Rady Miejskiej w Brwinowie

wpłynęło dn. 23.10.2025

nr. RM.0006.211.2025

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871), a także – w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Brwinowie: Nr 379-III z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Brwinowie: Nr 141-IV z dnia 24 października 2003 r., Nr XVIII.168.2015 z dnia 30 listopada 2015 r., **Rada Miejska w Brwinowie uchwała**, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

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

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

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

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

- 1) Rysunek planu (w skali 1:2000) obejmujący część miasta Brwinów, fragment jednostki administracyjnej Brwinów – obszar nr 9a i 9b, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
- 4) Dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Przepisy ogólne dotyczące stosowanych w planie pojęć.

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

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

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

- 16) **rozwiązaniach lokalnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania techniczno-technologiczne w zakresie infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, które obsługują poszczególne działki lub tereny przeznaczone na cele inwestycyjne;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających tereny ścianą części nadziemnych budynku; wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, loggie, wykusze, ocieplenie, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii zabudowy o więcej niż 1,2 m i spełniają przepisy odrębne ich dotyczące a także: tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii zabudowy o więcej niż 1,5 m i spełniają przepisy odrębne ich dotyczące;
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, prowadzoną w terenach i obiektach na ten cel przeznaczonych lub w terenach i obiektach, gdzie działalność taka jest dopuszczona ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

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

USTALENIA PLANU

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne odnoszące się wyłącznie do budynków usługowych i obsługi;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego z jego numerem wg AZP;
- 6) zabytki (obiekty historycznej zabudowy) ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) symbole cyfrowe i literowe przeznaczenia terenów;
- 8) charakterystyczne odległości w zagospodarowaniu terenów;
- 9) granica zasięgu oddziaływania (pasa technologicznego) linii elektroenergetycznej Wysokiego napięcia (WN);
- 10) zasięg oddziaływania (pas technologiczny) istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) napowietrznej.

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

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

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

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

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

3. **Tereny usług** (oznaczone symbolem "U") – przeznaczenie podstawowe – zachowanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz realizacja nowych usług w postaci usług społecznych – tj. nie związanych z wytwarzaniem i obrotem dobrami materialnymi (w szczególności usług: oświaty, wychowania, opieki społecznej, ochrony zdrowia, administracji, zarządzania, kultury, kultu religijnego) oraz nieuciążliwych usług komercyjnych związanych z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych (w szczególności: usługi handlu, gastronomii, nieuciążliwe usługi produkcyjne). Usługi winny być realizowane wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, obiektami obsługi, drogami (ulicami) wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy, dojściami, miejscami do parkowania pojazdów, dojściami pieszymi, ścieżkami rowerowymi i pieszo-rowerowymi oraz zielenią towarzyszącą (w tym izolacyjną) i infrastrukturą techniczną. Tereny usług z dopuszczeniem funkcji zamieszkania zbiorowego zostały oznaczone w planie symbolem Um. W obiektach istniejących usług oznaczonych symbolem U lub Um dopuszcza się wbudowane max. 2 lokale mieszkalne w obiekcie usługowym dla

właściciela/zarządcy usług z zachowaniem przepisów odrębnych i innych ustaleń planu. Wyklucza się lokalizację obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

5. **Tereny lasów** (oznaczone symbolem "ZLP") – przeznaczenie podstawowe – tereny leśne, w tym istniejące użytki leśne nie stanowiące kompleksów leśnych oraz zalesienia – do zagospodarowania na cele użytkowania leśnego wraz z istniejącymi w tym terenie obiektami, z dopuszczeniem ich przebudowy oraz nadbudowy; realizacja zagospodarowania, w tym sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów w zakresie dopuszczonym w lasach przez przepisy odrębne.

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

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

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

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

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

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

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi nieuciążliwe ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

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

3. Wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nieruchomości w terenach oznaczonych symbolem MN ustalono w rozdziale III planu (§ 13 do § 57).

4. Wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nieruchomości w terenach oznaczonych symbolem MN-U ustalono w rozdziale III planu (§ 58 do § 66).

5. Wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nieruchomości w terenach oznaczonych symbolem Um ustalono w rozdziale III planu (§ 67 do § 68).

6. Wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nieruchomości w terenach oznaczonych symbolem U ustalono w rozdziale III planu (§ 69 do § 75).

7. Wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nieruchomości w terenie oznaczonym symbolem ZP ustalono w rozdziale III planu (§ 80).

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

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

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

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

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

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

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

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

1) w przypadku zastosowania dachów stromych (dwu- lub wielospadowych) wysokość budynku nie może przekraczać 9,0 m, wysokość okapu nie może przekraczać 7,5 m,

z wymogiem zastosowania symetrycznych spadków głównych połaci dachowych 20-45 stopni;

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

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

13. Dla dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość nie osiagającą 50,0 m.

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

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

16. W terenach oznaczonych symbolem MN-U usługi winny być nieuciążliwe, a realizowane w jeden z poniższych sposobów:

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

17. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m².

18. W terenach oznaczonych symbolem Um dopuszczona planem funkcja zamieszkania zbiorowego oraz – w terenach oznaczonych symbolem U lub Um – wbudowane max. 2 lokale mieszkalne dla właściciela/zarządcy usług winny być realizowane w jeden z poniższych sposobów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) lokale zamieszkania zbiorowego jako wbudowane w budynek usług (powierzchnia całkowita lokali zamieszkania zbiorowego nie może stanowić więcej niż 45 % powierzchni całkowitej budynku usługowego), przy czym powierzchnia terenu związana z funkcją zamieszkania zbiorowego nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) lokale zamieszkania zbiorowego w budynku wolnostojącym na działce zabudowanej budynkiem usługowym, przy czym powierzchnia terenu związana z funkcją zamieszkania zbiorowego nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) lokale mieszkalne dla właściciela/zarządcy usług realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek usług, przy czym łączna powierzchnia całkowita dwóch lokali mieszkalnych dla właściciela usług nie może stanowić więcej niż 45 % powierzchni całkowitej budynku usługowego, zaś powierzchnia terenu związana z funkcją zamieszkania zbiorowego nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

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

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

22. W celu ochrony rowów objętych ewidencją PGW Wody Polskie (poprzednio – WZMiUW) ustala się – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – minimalną odległość od górnej krawędzi skarpy rowu: dla zabudowy – 4,0 m, dla ogrodzeń – 1,5 m.

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

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

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

26. Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce (w nawiązaniu do lokalnej tradycji), w szczególności – kolorystka dachów – odcienie czerwieni terakotowej, szarości i brązu; kolorystka elewacji – przewaga rozbielonych odcieni barw.

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

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

- 1) zakaz realizacji nośników reklamowych o powierzchni reklam większej niż 6,0 m², z zastrzeżeniem § 7 ust. 28 pkt 2);
- 2) zakaz realizacji nośników reklamowych oraz obiektów małej architektury w terenie drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) a także – w terenie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) a linią zabudowy od tej drogi;
- 3) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 1 kondygnacja (wysokość max 5,0 m), z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego oraz przepisów odrębnych, jednak z wyłączeniem terenów położonych w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) a także – w terenie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) a linią zabudowy od strony tej drogi.

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

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

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

- 1) w zakresie sieci energetycznych dystrybucyjnych napowietrznych (średniego i niskiego napięcia) ustala się nakaz ich skablowania lub przebudowy na przebieg nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 2) do czasu wykonania czynności, o których mowa w par. 7 ust. 31 pkt 1) należy zachować – w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) napowietrznej, tj. w pasie terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi linii) wzdłuż napowietrznej linii energetycznej dystrybucyjnej średniego napięcia a także pod tą linią oraz w odległości do 7,5 m od istniejącej stacji transformatorowej – przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 3) należy zachować - w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej WN, tj. w pasie terenu o szerokości 40,0 m (tj. po 20 m od osi linii elektroenergetycznej WN) wzdłuż linii energetycznej wysokiego napięcia (usytuowanej poza obszarem objętym planem) – przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w szczególności zakaz lokalizowania obiektów na pobyt ludzi w pasie terenu o szerokości 18 m, tj. po 9,0 m od osi linii WN;
- 4) w ww. pasach linii energetycznych ustala się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących kształtowania zieleni, poprzez zakaz sadzenia roślinności wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym i koronie oraz nakaz zachowania pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii energetycznej, które nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu;
- 5) w zakresie sieci i urządzeń gazownictwa – zachowanie pasa terenu w strefie kontrolowanej gazociągów, określanej przepisami odrębnymi dotyczącymi instalacji i urządzeń gazownictwa – jako obszaru z zakazem zabudowy budynkami oraz trwałych nasadzeń drzewami, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

1. Ustala się jako zasadę sytuowanie miejsc do parkowania pojazdów, związanych z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych; dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w ilości wynikającej ze wskaźników określonych w § 8 ust. 2 pkt 2) w terenach komunikacji dróg/ulic publicznych z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej na rysunku planu symbolami: 9.01.01 KDG i 9.01.02 KDG) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

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

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

- 1) nakazuje się, aby wszelka działalność oraz zmiana sposobu użytkowania polegająca na przekształceniu zabytku lub jego otoczenia w granicach nieruchomości, na której się znajduje, w tym podział takiej nieruchomości, były przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) nakazuje się, aby wszelkie inwestycje w obiekcie stanowiącym zabytek, a w szczególności przebudowa, nadbudowa i rozbudowa zabytku lub zmiana sposobu użytkowania winny być przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ustala się, dla fragmentów terenów położonych w granicach strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanej z sąsiedztwem lasów, nakaz zachowania wymogów ochrony przeciwpożarowej gruntów leśnych określonej w przepisach odrębnych, w tym w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

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

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

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

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wraz z ewentualnymi stacjami trafo – realizacja w terenach przeznaczonych pod inwestycje lub w terenach komunikacji w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię i w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych – z istniejącej sieci wodociągowej poprzez sukcesywną jej rozbudowę lub projektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy rur 80 mm; w przypadkach wynikających z sytuacji specjalnych a także w przypadku braku technicznej możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcia wody w ramach zwykłego korzystania z wód realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy rur kanalizacji grawitacyjnej 150 mm lub rur kanalizacji sanitarnej tłocznej o minimalnej średnicy 63 mm, a następnie do oczyszczalni ścieków obsługującej miasto Brwinów, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 uchwały;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności – na własną działkę z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, do zbiorników retencyjno-odparowujących, do gruntu lub urządzeń melioracyjnych z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 uchwały, przy zapewnieniu możliwości retencjonowania wód w zbiornikach realizowanych w terenach inwestycyjnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w terenach zieleni urządzonej lub w terenach komunikacji albo – do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur – 150 mm, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 5) sieci gazowej – z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia poprzez jej sukcesywną rozbudowę i przebudowę w miarę potrzeb, o minimalnej średnicy przewodów sieci gazowej DN 32, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim winny odpowiadać sieci gazowe.

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

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

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

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

6. Ustala się, iż realizacja przewodów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także zagospodarowanie terenów komunikacji dróg publicznych oraz ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych stanowią inwestycje celu publicznego. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych przewodów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

7. Realizacja inwestycji (w szczególności zabudowy) w terenach, przez które przebiegają rowy a także – w terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rowów objętych ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych PGW Wody Polskie, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, jest możliwa o ile nie koliduje z ww. rowami i urządzeniami, przy czym w przypadku kolizji nakazuje się przebudowę istniejących urządzeń drenarskich i rowów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót związanych z realizacją inwestycji. Dopuszcza się, zmianę lokalizacji rowów w miarę potrzeb, zamianę ich na rurociągi oraz budowę przepustów w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi. Przebudowa lub likwidacja istniejącej sieci drenarskiej winna uwzględniać funkcjonowanie

systemu drenarskiego przeprowadzającego wody z terenów sąsiadujących z obszarem objętym planem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Dopuszcza się – dla potrzeb obsługi terenów inwestycyjnych – realizację nie ustalonych planem dróg (ulic) wewnętrznych stanowiących dojazdy, dojść pieszych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych

nych pod inwestycje oraz w terenach zieleni urządzonej, jednak z wyłączeniem lasów (w przypadku dróg i dojazdów nie związanych z gospodarką leśną), przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych. Minimalna szerokość nowo wydzielonych działek tych dróg wewnętrznych – 5,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział III

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

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.01.1 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem zjazdu bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.01.2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym – obiekt historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Wiewiórek nr 92), ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.1.01.3 MN oraz 9.1.01.5.2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50;

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.01.4 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.01.5.1 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 25 %, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym – obiekt historycznej zabudowy wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem usytuowany przy ul. Piastowej 6 „willa Dziewanna”), ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3, obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem – wg. § 9 ust. 5 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.03.1 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;

- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.03.2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.04.1 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.04.2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 25 %, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.05 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;

6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.06.1 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) zagospodarowanie terenu i zabudowa w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego 59-63/7, z zachowaniem wymogów ochrony zabytków archeologicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.06.2 MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.06.3 MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) zagospodarowanie terenu i zabudowa w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego 59-63/7, z zachowaniem wymogów ochrony zabytków archeologicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;

- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.06.4 MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.07.1 MN i 9.1.07.3 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.07.2 MN i 9.1.07.4 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.07.5 MN i 9.1.07.6 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 9) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.07.7 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym – obiekt historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Kępińskiej nr 75) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.08.1 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;

6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.09.1 MN i 9.1.09.3 MN 9.1.09.5 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.09.2 MN, 9.1.09.4 MN, 9.1.09.6 MN, 9.1.09.8 MN i 9.1.09.10 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona i opieka nad zabytkami (obiekt historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Lilpopa 91), położonych w terenie oznaczonym symbolem 9.1.09.6 MN ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.09.7 MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona i opieka nad zabytkami (obiekt historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Lilpopa 89, na działce o nr ewid. 128/1 obr.20 w Brwinowie) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.09.9 MN, 9.1.09.11 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 15 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m²; powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, przy zachowaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.10.1 MN, 9.1.10.4 MN i 9.1.10.6 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.10.2 MN, 9.1.10.3 MN i 9.1.10.7 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.10.5 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami

wewnętrzny stanowiący dojazd;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 15 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki, powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m².

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.10.8 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazd;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 25 %;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.11.1 MN, 9.1.11.4 MN, 9.1.11.6 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazd;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym - obiekty historycznej zabudowy usytuowane przy ul. Kępińskiej 48 i 52), położonymi w terenie oznaczonym symbolem 9.1.11.1 MN oraz 9.1.11.4 MN ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.11.2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazd;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 15 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki, powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m².

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.11.3 MN, 9.1.11.7 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.11.5 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 10 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 85%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 15% powierzchni działki, przy zachowaniu drzewostanu leśnego na pozostałej powierzchni działki.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.11.8 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 25 %;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.12.1 MN, 9.1.12.3 MN, 9.1.12.5 MN, 9.1.12.7 MN, 9.1.12.11 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym - obiekt historycznej zabudowy usytuowany

przy ul. Lilpopa 14/14a), położonymi w terenie oznaczonym symbolem 9.1.12.3 MN ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, przy zachowaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.12.2 MN, 9.1.12.4 MN, 9.1.12.6 MN, 9.1.12.10 MN, 9.1.12.12 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.12.8 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 m².

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.12.9 MN ustala się:

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

- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, przy zachowaniu drzewostanu leśnego na pozostałej części działki.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.1.13.1 MN i 9.1.13.4 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym - obiekt historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Lilpopa 40) ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.13.2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki, powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m².

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.13.3 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 25 %;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.1.14.1 MN i 9.1.14.10 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;

- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 20 %;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,50.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1.14.2 MN, 9.1.14.4 MN, 9.1.14.5 MN, 9.1.14.7 MN, 9.1.14.9 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) ochrona i opieka nad zabytkami (w tym – obiekt historycznej zabudowy usytuowany przy ul. Lilpopa 58), położonymi w terenie oznaczonym symbolem 9.1.14.9 MN ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i wymienionymi w § 9 ust. 4 planu, wg § 9 ust. 3 planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej maksimum 14,5 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.14.3 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 15 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki, powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m².

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.14.6 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 15 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki, powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni do 2000 m² i 400 m² na działkach większych.

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.14.8 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 15 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki.

§ 58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.01.1 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.2.01.2 MN-U i 9.2.02.1 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 30 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;

- 7) maksymalny udział powierzchni działki do zagospodarowanie na cele usług w przypadku zagospodarowania o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej – 40%;
- 8) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,90.

§ 60. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.02.2 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) zagospodarowanie terenu i zabudowa w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-63/7 z zachowaniem wymogów ochrony zabytków archeologicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 30 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 7) maksymalny udział powierzchni działki do zagospodarowanie na cele usług w przypadku zagospodarowania o funkcji mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 40%;
- 8) intensywność zabudowy działki budowlanej - maksimum – 0,50.

§ 61. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.03.1 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej maksimum 14,5 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 62. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.03.2 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, w szczególności w odległości 5,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejącego rowu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 15 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m² powierzchnia wyłączenie z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni do 2000 m² i 400 m² na działkach większych.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.03.3 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, w szczególności w odległości 5,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejącego rowu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 30 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej - maksimum – 0,90.

§ 64. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.2.04 MN-U, 9.2.05 M-U i 9.2.06.1 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi,; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej maksimum 70%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej - maksimum – 0,90.

§ 65. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.06.2 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi

stanowiącymi dojazdy;

- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki.

§ 66. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.2.07 MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi,; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 8) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki, powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – funkcja zamieszkania zbiorowego;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 40 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 1,20.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług z wbudowaną funkcją zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej, z dopuszczeniem jego remontu, przebudowy lub nadbudowy z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych oraz zachowanie istniejącego obiektu o funkcji zamieszkania zbiorowego;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 40 %;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej - maksimum – 1,20.

§ 69. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.4.01.1 U i 9.4.06 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej maksimum 14,5 %;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,3;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 5) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy; z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG);
- 6) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki o powierzchni mniejszej niż 2000 m², powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m² na działkach o powierzchni 1000-1500 m², nie więcej niż 350 m² na działkach o powierzchni 1501-2000 m², nie więcej niż 400 m² na działkach o powierzchni 2001-3000 m², nie więcej niż 500 m² na działkach o powierzchni od 3001 m², przy utrzymaniu trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 70. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.4.01.2 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy; z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolami 9.01.01 KDG);
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej maksimum 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,70.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy; z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG);
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum 14,5 %;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 7) ochrona lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności – zakaz podziału na działki, powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m².

§ 72. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.4.03 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy; z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG);

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 50 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,70.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy; z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG);
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 50 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,90.

§ 74. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.4.05 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, w szczególności w odległości 5,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejącego rowu;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 50 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,70.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.02 KDG), z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się zjazd z drogi wojewódzkiej wyjątkowo, gdy w celu obsługi terenów przyległych do pasa drogowego brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie albo korzystanie z drogi niższej klasy lub dodatkowej jezdni; ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 50 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej – maksimum – 0,70.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej, z dopuszczeniem realizacji urządzeń służących obsłudze ruchu rowerowego i pieszego;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 15%;
- 4) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się

dostęp do drogi publicznej ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej, z dopuszczeniem realizacji ścieżek pieszo-rowerowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – infrastruktura techniczna ponadlokalna, w tym istniejący gazociąg gD 200 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 5) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

§ 78. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.6.01 ZLP, 9.6.02 ZLP, 9.6.03.1 ZLP, 9.6.03.2 ZLP, 9.6.04 ZLP, 9.6.05 ZLP, 9.6.06 ZLP, 9.6.07 ZLP, 9.6.08 ZLP, 9.6.09 ZLP, 9.6.10 ZLP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów, z dopuszczeniem realizacji infrastruktury oraz dróg stanowiących dojazdy w zakresie dopuszczonym w lasach przez przepisy odrębne;
- 2) na terenie istniejących użytków leśnych zakaz zabudowy budynkami oraz zakaz realizacji miejsc do parkowania, istniejące obiekty do zachowania z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 3) dojazd – istniejącymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów – kompleksy leśne;
- 2) zakaz zabudowy budynkami; istniejące obiekty związane z gospodarką leśną – do zachowania z dopuszczeniem ich przebudowy lub nadbudowy;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych i infrastruktury dopuszczonej w lasach przez przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 5) dojazd – istniejącymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej parkowej, z dopuszczeniem obiektów małej retencji wodnej, zabudowy w zakresie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG); ponadto dopuszcza się dostęp do drogi publicznej dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi stanowiącymi dojazdy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – maksimum – 10 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 %;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej maksimum – 0,2.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – droga wojewódzka nr 719 (istniejąca ul. Obwodnica) klasy G we fragmencie usytuowanym w granicach obszaru 9a i 9b;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – infrastruktura techniczna ponadlokalna, w tym istniejący gazociąg gD 200 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L (fragment ulicy Kępińskiej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic wewnętrznych wraz z placem do zawracania;
- 2) zakaz realizacji skrzyżowań bezpośrednich drogi wojewódzkiej nr 719 (oznaczonej symbolem 9.01.01 KDG);
- 3) zagospodarowanie terenu i zabudowa w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego z zachowaniem wymogów ochrony zabytków archeologicznych o nr ew. AZP 59-63/7 w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział IV Przepisy końcowe

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

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

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


**Burmistrz
Gminy Brwinów**
Arkadiusz Kosiński


**KIEROWNIK REFERATU
Planowania Przestrzennego**
mgr inż. arch. Iwona Grzybicz-Kostrzewska


**RADCA PRÁWNY
Michał Felchole**


p.o. Geodeta Gminy Gminy Brwinów
Ewa Sobierajska


**SEKRETARZ
Gminy Brwinów**
Anna Kozłowska