

UCHWAŁA NR LXIX.784.2023
RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna-Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI.332.2021 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna – Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów zatwierdzonego Uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r., Rada Miejska w Brwinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna-Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brwinowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brwinowie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest aktualizacja dotychczasowych ustaleń planistycznych, w tym likwidacja rezerwy terenu na potrzeby transportu kolejowego – bocznicy kolejowej oraz modyfikacja układu komunikacyjnego z dostosowaniem obsługi komunikacyjnej do aktualnych potrzeb inwestycyjnych dla umożliwienia efektywniejszego zagospodarowania obszaru.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki

oraz innych detali wystroju architektonicznego, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 10) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 11) **dachach spadzistych** – należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połąci dachowych powyżej 12°;
- 12) **dachach krzywiznowych** – należy przez to rozumieć dachy inne niż płaskie i spadziste, a w szczególności dachy: kolebkowe, beczkowe, czaszowe, ostrołukowe.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem **P-U**;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;
- 3) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 4) zabudowa usługowa na działkach zadrzewionych oznaczona symbolem **Uz**;
- 5) zieleni urządzonej oznaczona symbolem **Z**;
- 6) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
 - a) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;

7) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 5 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg, wymienionych w ust. 1 pkt 6 i 7, określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru dla kształtowania strefy działalności gospodarczej usytuowanej w pobliżu autostrady A2:
 - a) w części południowej obszaru, obejmującej przeważającą jego część, wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej stanowiące kontynuację zagospodarowania znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem P-U – o ustalonym przeznaczeniu i parametrach zagospodarowania,
 - b) w części północnej obszaru wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MN/U oraz usług o zróżnicowanym profilu: zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U oraz zabudowy usługowej na działkach zadrzewionych oznaczonej symbolem Uz – o ustalonym przeznaczeniu i parametrach zagospodarowania,
 - c) dla obsługi planowanego zagospodarowania wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD wraz z terenem zieleni urządzonej oznaczonej symbolem Z oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 3) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 4) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,

- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolem P-U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 6) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: U, Uz dla lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego,
 - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie pod względem akustycznym.

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**: nie ustala się wymagań wynikających z ochrony środowiska kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ani zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 9. Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych**:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) tereny publicznie dostępne stanowią: tereny dróg publicznych KD o ustalonych w planie klasach;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami,
 - b) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 10. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dla dachów, innych niż płaskie, ustala się pokrycie w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 4) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;

- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - b) parametry zabudowy;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - dla samochodów osobowych: 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni całkowitej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,
 - b) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - c) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - d) dla biur – 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - e) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - f) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 5 miejsc postojowych na 200 m² powierzchni całkowitej,
 - g) dla budynków i lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - h) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, w tym garaży wielopoziomowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6.

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 2Uz, 3U, 4Uz, 5U, 6P-U, 7P-U:
 - minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;

- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzieleni:
- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 12. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejących budynków oraz lokali, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty;
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązują, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 4, wyróżnione na rysunku planu pasy technologiczne o szerokości 30,0 m (po 15,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi);
- 3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2 obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - c) warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 3.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) system komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
 - a) główne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
 - droga powiatowa nr 3111W i Obwodnica Moszny (w całości zlokalizowane poza obszarem objętym planem),
 - droga oznaczona symbolem 1KD-L oraz ul. Pogodna oznaczona symbolem 2KD-L,

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania:

- dla terenu oznaczonego symbolem 7P-U poprzez drogi wewnętrzne: oznaczoną symbolem 6KDW i ustaloną w pkt 4 oraz drogę publiczną oznaczoną symbolem 4KD-D z tym, że dla działek nr ew. 22/1, 22/2, 52/3 współtworzących nieruchomość, która w części położona jest poza obszarem objętym planem, dopuszcza się obsługę poprzez wykorzystanie dróg wewnętrznych istniejących w tej części nieruchomości,
- dla pozostałych terenów poprzez drogi wewnętrzne ustalone w pkt 4, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KDW oraz drogę publiczną dojazdową oznaczoną symbolem 3KD-D;

- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami: wewnętrznymi ustalonymi na rysunku planu (KDW) i ustalonymi w pkt 4, a w przypadku braku takiej możliwości drogami dojazdowymi (KD-D) oraz lokalnymi (KD-L);
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 7,0 m;
- 5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego, dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi, dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:

- a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany system uzbrojenia terenów,
- b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
- c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
- c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych przykładowych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
- d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się aby wody opadowe i roztopowe pochodzące z nowych inwestycji obejmujących powierzchnie utwardzone i obiekty budowlane obejmujące łącznie ponad 0,1 ha, przed zrzutem do odbiornika, były retencjonowane w zbiorniku lub zbiornikach retencyjnych; pojemność retencyjna zbiornika lub zbiorników musi gwarantować redukcję szczytu hydrogramu odpływu z działki budowlanej, do poziomu przed jej zabudową; powyższy warunek musi być spełniony, co najmniej na poziomie odpływu wywołanego opadem o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=10\%$,
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną grawitacyjną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,
 - d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - e) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, parkingów, placów manewrowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
 - b) dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 3,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub pośrednim dostępem zapewnionym zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączania do sieci) o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne) o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 32 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów,
 - c) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieuwjętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-L i KD-D, dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P-U, U, MN/U, Uz – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z, KD-L, KD-D, KDW – 0%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: 6P-U, 7P-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym stacje paliw oraz usługi z zakresu: handlu, administracji, biur, gastronomii, hotelarstwa i opieki medycznej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, w tym wielopoziomowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;

- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki produkcyjne, usługowe, składy, magazyny, garaże wielopoziomowe, wiaty (nie dotyczy wiat garażowych): 20,0 m,
 - budynki gospodarcze, garaże jednopoziomowe, wiaty garażowe: 6,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia towarzyszące, związane z technologią, takie jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp.: 30,0 m,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, krzywiznowe oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
 - d) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.
- § 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **3U**, **5U** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, w tym usługi komercyjne i publiczne, w tym socjalne, obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza się: lokale mieszkalne, budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, obiekty zamieszkania zbiorowego: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się lokalizację baz transportowych, w tym związanych z obsługą firm kurierskich;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne, mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - c) dopuszcza się dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - dla pozostałych obiektów i budynków płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2Uz**, **4Uz** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa na działkach zadrzewionych;
- 2) dopuszcza się: obiekty zamieszkania zbiorowego, budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;

- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, obiekty zamieszkania zbiorowego: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.
- § 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **8Z** ustala się:
- przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
 - dopuszcza się: dojeżdża i dojazdy dla potrzeb obsługi przyległych posesji położonych poza obszarem objętym planem, sieci infrastruktury technicznej;
 - warunki zagospodarowania terenu:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;
 - obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-L**, **2KD-L** ustala się:

- przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zasady zagospodarowania:
 - dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

| Symbol na rysunku planu | Zasady zagospodarowania |
|-------------------------|---|
| 1KD-L | -droga istniejąca, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 16,4 m do 20,0 m, |
| 2KD-L | -droga projektowana (częściowo w śladzie ul. Pogodnej), -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 16,7 m do 18,4 m, |

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 3.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3KD-D**, **4KD-D** ustala się:

- przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- dopuszcza się: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

| Symbol na rysunku planu | Zasady zagospodarowania |
|-------------------------|---|
| 3KD-D | -droga projektowana (ul. Rosy), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 17,9 m do 18,0 m, |
| 4KD-D | -droga projektowana (ul. Rosy), -szerokość w liniach rozgraniczających: 18,0 m, |

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 3.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **5KDW**, **6KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) dopuszcza się: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

| Symbol na rysunku planu | Zasady zagospodarowania |
|-------------------------|--|
| 5KDW | -droga istniejąca (ul. Rozwoju), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 20,0 m do 23,2 m, |
| 6KDW | -droga projektowana, -zakończona placem manewrowym -szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m, |

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 3.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 27. Na obszarze objętym planem, w granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – ETAP I zatwierdzonego uchwałą Nr 407-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 sierpnia 2002 r.;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – Etap I – zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII.325.2017 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 stycznia 2017 r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Brwinów.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



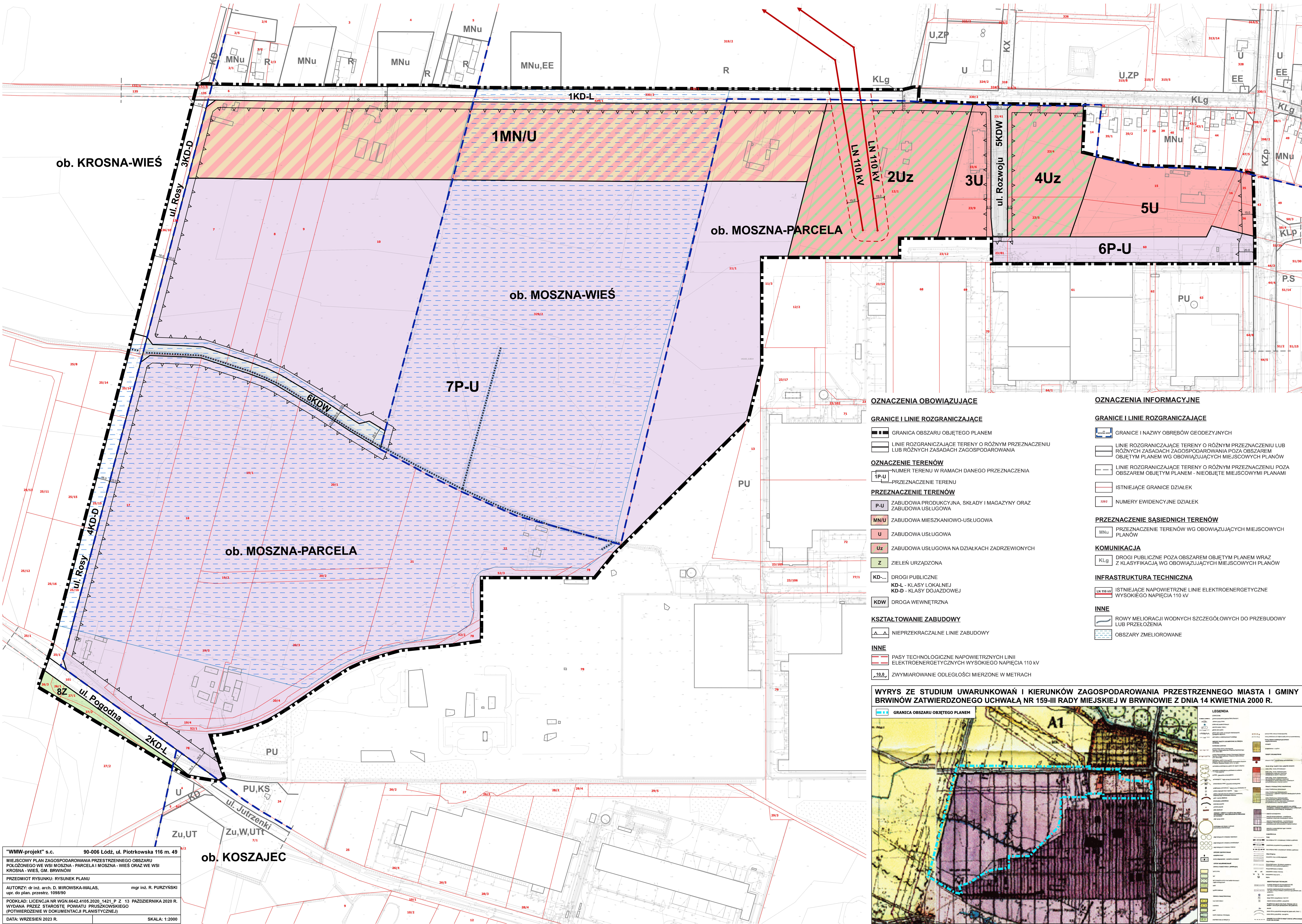
GMINA BRWINÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI MOSZNA - PARCELA I MOSZNA - WIEŚ ORAZ WE WSI KROSNA - WIEŚ, GM. BRWINÓW

RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr LXIX.784.2023 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 26 października 2023 r.

1:2000

0 50 100 150 200 m



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

- NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- ZABUDOWA PRODUKCYJNA, SKŁADY I MAGAZYNY ORAZ ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA NA DZIAŁKACH ZADRZEWIONYCH
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- KD-... DROGI PUBLICZNE
- KD-L - KLASY LOKALNEJ
- KD-D - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - DROGA WEWNĘTRZNA

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

INNE

- PASY TECHNOLOGICZNE NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE I NAWY OBREBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM OBJĘTĄ PLANEM WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA OBSZAREM OBJĘTĄ PLANEM - NIEOBJĘTE MIEJSCOWYMI PLANAMI
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE SĄSIEDNIH TERENÓW

- PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

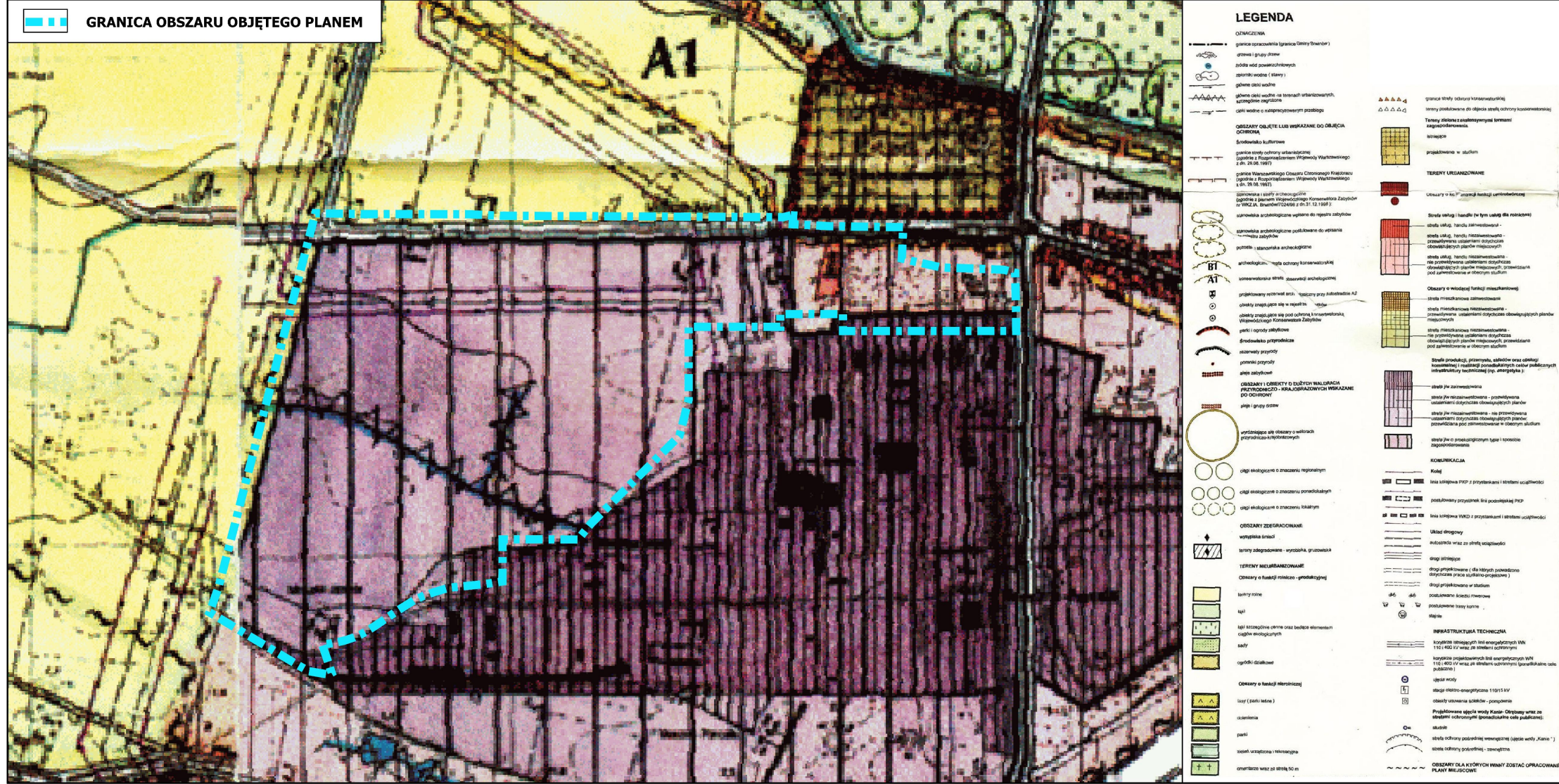
KOMUNIKACJA

- DROGI PUBLICZNE POZA OBSZAREM OBJĘTĄ PLANEM WRAZ Z KLASYFIKACJĄ WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ISTNIEJĄCE NAPIĘTOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- INNE
- ROWY MELIORACJI WODNYCH SZCZEGÓŁOWYCH DO PRZEBUDOWY LUB PRZEŁOŻENIA
- OBSZARY ZMELIOROWANE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BRWINÓW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 159-III RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE Z DNIA 14 KWIEŹNIA 2000 R.



"WMW-projekt" s.c. 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI MOSZNA - PARCELA I MOSZNA - WIEŚ ORAZ WE WSI KROSNA - WIEŚ, GM. BRWINÓW
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WAŁAS, mgr inż. R. PURZYŃSKI
upr. do plan. przestrz. 1089/90
PODKŁAD: LICENCJA NR WGN.6642.4105.2020_1421_P Z 13 PAŹDZIERNIKA 2020 R.
WYDANA PRZESZTAROSTE POWIATU PRUSZKOWSKIEGO (POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ)
DATA: WRZESIEŃ 2023 R. SKALA: 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX.784.2023

Rady Miejskiej w Brwinowie

z dnia 26 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brwinowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

| L.p. | Nr uwagi do planu | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag | | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag | | Uzasadnienie |
|------|-------------------|-------------------|--|--|--|--|--|-----------------------|--|-----------------------|---|
| | | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. |
| 1. | 1 | 12.07.2022 r. | [...]* | <p>1.1 Zmiana §14 pkt 2, lit. b, odnośnik pierwszy po - przez dodanie słów „..., a także poprzez istniejące drogi wewnętrzne terenów nieobjętych planem”, co umożliwi komunikację z wykorzystaniem dróg wewnętrznych istniejących w ramach nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością objętą projektem planem i stanowiącej również własność spółki.</p> | Teren oznaczony symbolem 7P-U | <p>§14 pkt 2, lit. b, tiret pierwsze: „dla terenu oznaczonego symbolem 7P-U poprzez drogi wewnętrzne: oznaczoną symbolem 6KDW i ustalone w pkt 4 oraz drogę publiczną oznaczoną symbolem 4KD-D”.</p> | | w części X | | w części X | <p>1.1 Uwaga nieuwzględniona w części w zakresie dosłownego brzmienia proponowanego zapisu jako nieprecyzyjnego oraz odniesienia go do całego obszaru objętego planem, mimo iż z uzasadnienia do uwagi wynika, że chodzi o nieruchomość stanowiącą własność podmiotu składającego uwagę. Natomiast wskazany zapis uściślono w sposób umożliwiający dla działek nr ew. 22/1, 22/2, 52/3 położonych w terenie oznaczonym symbolem 7P-U i współtworzących nieruchomość, która w części położona jest poza obszarem objętym planem, obsługę poprzez wykorzystanie dróg wewnętrznych istniejących w tej części nieruchomości.</p> |
| | | | | <p>1.2 Zmiana §19 pkt 5, lit. b, odnośnik trzeci poprzez dodanie na końcu słowa: „wiaty”.</p> | | <p>§19 pkt 5, lit. b, tiret trzecie: „, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia towarzyszące, związane z technologią, takie jak:</p> | | X | | X | <p>1.2 Uwaga nieuwzględniona poprzez dodanie wiat do wskazanego katalogu obiektów tj. maszty, kominy, dźwigi, silosy itp o max. wysokości 30 m. Postulowane wiaty ze względu na ich charakter uwzględniono w</p> |

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | <i>maszty, kominy, dźwigi, silosy itp.: 30,0 m”.</i> | | | | | grupie obejmującej budynki produkcyjne, usługowe, składy, magazyny, garaże wielopoziomowe o max. wysokości 20,0 m. |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

* zanonimizowane dane osobowe

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brwinowie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688), Rada Miejska w Brwinowie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna-Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów”, obejmują:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne wyznaczone w planie oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji wymienionych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.;
- 2) sposób realizacji inwestycji wymienionych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693), a wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Brwinów uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych związanych z drogami gminnymi finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537, 1688) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX.784.2023

Rady Miejskiej w Brwinowie

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXIX.784.2023 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 26 października 2023 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna-Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI.332.2021 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna – Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W celu zapewnienia ładu przestrzennego określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru dla kształtowania strefy działalności gospodarczej usytuowanej w pobliżu autostrady A2. W części południowej obszaru objętego planem (obejmującej przeważającą jego część) wyznacza się dla rozwoju działalności gospodarczej stanowiącej kontynuację już istniejącego zagospodarowania tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem P-U. W części północnej obszaru wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MN/U oraz usług o zróżnicowanym profilu: zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U oraz zabudowy usługowej na działkach zadrzewionych oznaczonych symbolem Uz. Ponadto wyznacza się układ dróg publicznych obsługujących planowane zagospodarowanie oznaczonych symbolem KD wraz z terenem zieleni urządzonej oznaczonej symbolem Z oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

Ustala się również nieprzekraczalne linie zabudowy regulujące sposób sytuowania budynków, określa się wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtujące zabudowę, w tym dotyczące powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Plan nie ustala tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna). Wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolem P-U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Wprowadzono również zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskazano istniejące rowy melioracyjne do przebudowy lub przełożenia, w celu zapewnienia właściwego spływu wód i utrzymania należytych stosunków wodnych. Ustalono zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Ustalenia planu nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody. Równoległe z procedurą planistyczną była prowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej, więc nie ustala się wymagań wynikających z ochrony środowiska kulturowego.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolem P-U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Wprowadzono również zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, U, Uz, dla lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego ustalono ochronę akustyczną jak dla terenów

przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego według przepisów odrębnych. Dla pozostałych terenów nie zostały ustalone kategorie w zakresie ochrony przed hałasem. Określono pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz zasady ich zagospodarowania, a także ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego położenia w pobliżu autostrady A2 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej strefy działalności gospodarczej. Jest to lokalizacja bardzo korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji opierających się na transporcie i związanych z produkcją, składami i magazynami oraz usługami. W celu wykorzystania walorów obszaru ustalono przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z opisaniem w lit. a. W planie uwzględniono również zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g) prawo własności:

Na obszarze objętym planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałami:

- Nr 407-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – ETAP I,
- Nr XXVII.325.2017 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – Etap I.

Przedmiotowy obszar w przeważającej części przeznaczony jest zabudowę produkcyjno – usługową, składy. Ustalenia ww. planów wymagały weryfikacji i aktualizacji, m.in. w zakresie likwidacji rezerwy terenu na potrzeby transportu kolejowego (bocznica kolejowa) jak i modyfikacji układu komunikacyjnego w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego będzie wymagało wykupu części działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, jednak w mniejszym zasięgu niż ustalono w dotychczas obowiązujących planach.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego:

Zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego polega głównie na zachowaniu wyznaczonych dotychczas terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz zabudowę usługową i na częściowym ich powiększeniu, o co m.in. wnioskowali zainteresowani. Zgodnie z interesem publicznym wyznaczono układ komunikacyjny obejmujący istniejące oraz projektowane drogi,

zapewniający zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę poszczególnych terenów budowlanych.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie wiązało się z budową bądź częściową rozbudową sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady modernizacji, przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejskiej w Brwinowie uchwały Nr XXXI.332.2021 z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna – Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów, dnia 13 kwietnia 2021 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 17 maja 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 2 czerwca 2022 r. do 4 lipca 2022 r. Dnia 6 czerwca 2022 r. w sali na Stadionie Miejskim w Brwinowie przy ulicy Turystycznej 4 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 25 lipca 2022 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona i uwzględniona w części przez Burmistrza Gminy Brwinów.

Projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2023 r. do 9 marca 2023 r. Dnia 13 lutego 2023 r. w sali na Stadionie Miejskim w Brwinowie przy ulicy Turystycznej 4 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 31 marca 2023 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie złożono uwag.

Projekt planu wyłożono po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia 2023 r. do 1 września 2023 r. Dnia 29 sierpnia 2023 r. w sali na Stadionie Miejskim w Brwinowie przy ulicy Turystycznej 4 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 22 września 2023 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie złożono uwag.

Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były umieszczone na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia do publicznego wglądu był umieszczony na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Brwinów.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie wyposażenia nowych terenów zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z koniecznością jej rozbudowy lub budowy indywidualnych ujęć wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowych wodociągów oraz przebudowy i rozbudowy istniejących.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, a także istniejące uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz zabudowę usługową stanowią kontynuację sposobu zagospodarowania i uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy podkreślić, że ww. tereny zostały przewidziane w większości pod tożsamą funkcję w obowiązujących dotychczas miejscowych planach.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego. Szerokości projektowanych dróg w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Burmistrz Gminy Brwinów sporządził w 2008 r. „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brwinów wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”.

Wyniki tej Analizy, zgodnie z przepisami art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały przekazane Radzie Miejskiej w Brwinowie. W dniu 6 maja 2008 r. Rada Miejska w Brwinowie podjęła uchwałę nr XXVI/209/2008 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów oraz miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego. Ponadto, również w latach 2014 i 2018 sporządzono Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brwinów wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych. W powyższych Analizach stwierdzono, między innymi, potrzebę kontynuowania prac planistycznych nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb inwestycyjnych.

Projekt planu miejscowego nie ingeruje w strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i gminy Brwinów ustaloną w obowiązującym studium.

W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W miejscowym planie wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów oraz budową nowych dróg oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Należy podkreślić, że w stosunku do ustaleń dotychczas obowiązujących planów obecne ustalenia będą generować znacząco mniejsze koszty, bowiem zmniejszono ilość dróg publicznych i w konsekwencji sieci uzbrojenia realizowanych z budżetu gminy. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować koszty budowy infrastruktury technicznej poprzez pobieraną od właścicieli nieruchomości opłatę adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

7. Dane przestrzenne.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ww. ustawy, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne posiada odmienny zapis cyfrowy niż przedmiotowa uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu, ale w żaden sposób nie zmienia jej wartości merytorycznych.

Ustalony przepisami obowiązek tworzenia od 31 października 2020 r. cyfrowych danych przestrzennych ma na celu umożliwienie prezentacji w sposób jednolity, precyzyjny i wiarygodny informacji o istniejącym pokryciu planistycznym w skali kraju.