



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 marca 2017 r.

Poz. 2618

UCHWAŁA NR XXXVII.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 - fragment zgodnie z uchwałą nr LII.559.2014 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 9 maja 2014 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.²⁾) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.³⁾), w wykonaniu uchwały Nr LII.559.2014 z dnia 9 maja 2014 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 407 – III Rady Miejskiej w Brwinowie z 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – ETAP I, stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów, przyjętego Uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 roku, uchwała się, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – Etap I - fragment zgodnie z uchwałą nr LII.559.2014 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 9 maja 2014 r., zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2016 r. poz. 1579.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

³⁾ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz.1688.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane na obszarze objętym planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w obszarze planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w obszarze planu.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) wymiarowanie wybranych odległości podane w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

Rozdział 2.**Wyjaśnienie pojęć użytych w planie****§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy; nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, w liniach rozgraniczających którego są one położone;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0^o do 12^o;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12^o;
- 4) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach: kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu oraz stanowiska w garażach wolnostojących oraz wbudowanych w budynki o innych funkcjach, a także stanowiska na parkingach wielopoziomowych;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie go do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce budowlanej; to znaczy ponad 50% powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym ponad 50% powierzchni terenu musi pełnić funkcję przeznaczenia podstawowego;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 10) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, takie jak wprowadzane do: powietrza, wody, gleby lub ziemi, substancje i energie, a w szczególności: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Wyznacza się następujące tereny oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **PU-1**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW-1, KDW-2**;
- 3) teren wód powierzchniowych – rowu melioracyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS-1**.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ochrony krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenu **WS-1**, o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 6 m², przy czym dopuszcza się realizację reklam o większej powierzchni ekspozycyjnej zgodnie z pkt 5;
- 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w powiązaniu z innymi obiektami budowlanymi lub w formie wolnostojącej;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie powierzchni komina jako płaszczyzny reklamowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa ruchu lotniczego, przy czym zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych powiększających powierzchnię komina.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków;
- 2) dopuszcza się realizację szyldów jako obiektów wolnostojących na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenu **WS-1**;
- 3) powierzchnia szyldu nie może być większa niż 30 m².

§ 7. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych i nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 30% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 3) sposób realizacji ogrodzeń musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt;
- 4) maksymalną wysokość ogrodzenia ustala się na 2,2 m;
- 5) odległość ogrodzenia od górnej krawędzi rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 3 m, a od osi głównego rurociągu odwadniającego nie może być mniejsza niż 1,5 m;
- 6) odległość ogrodzenia od zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska

§ 8. 1. Wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej lub w obrębie lokalu, do których prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Dla istniejących na obszarze planu urządzeń wodnych, w tym również urządzeń melioracyjnych obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 9. 1. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „granica strefy wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV” obszary w obrębie których:

- 1) prace budowlane i lokalizację obiektów budowlanych należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego;

- 2) zakazuje się sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) dopuszcza się modernizację istniejącej linii oraz jej wymianę;
- 4) zakazuje się realizacji budynków i obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Ustala się następujące zasady lokalizowania nowo realizowanych budynków w stosunku do urządzeń melioracji wodnych:

- 1) nowo realizowane budynki należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) nowo realizowane budynki należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od osi głównego rurociągu odwadniającego zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować w szczególności:

- 1) z dróg wewnętrznych położonych w obszarze planu;
- 2) z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicą planu, znajdujących się bezpośrednio przy granicy planu;
- 3) na zasadach określonych w przepisach odrębnych regulujących zasady dostępu do dróg publicznych, w tym na zasadach określonych w przepisach z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 11. 1. Na terenie **PU-1** dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa budowlanego.

2. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 7 m;
- 2) ustala się szerokość jezdni nie mniejszą niż 5 m;
- 3) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

3. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW-1 i KDW-2** obowiązują warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu określone w §26.

§ 12. Dopuszcza się zachowanie istniejących budowli kolejowych, w tym bocznic kolejowych oraz ich odbudowę i modernizację, a także: realizację, odbudowę, modernizację i rozbudowę elementów kolejowego transportu wewnątrzzakładowego, a w szczególności: placów ładunkowych, ramp ładunkowych, magazynów ładunkowych, torów odstawczych, dróg technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 13. 1. Miejsca do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja lub na terenach przyległych dróg wewnętrznych położonych w obszarze planu.

2. Dla funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 stanowiska pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3.

3. Dla funkcji z zakresu usług handlu należy zapewnić nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży.

4. Dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3.

5. Dla wszystkich funkcji usługowych należy zapewnić:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 – 15;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16 – 40;
- 3) nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41 – 100;
- 4) nie mniej niż 4% ogólnej liczby wszystkich miejsc postojowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenu **WS-1**, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 15. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) wszystkie budynki, z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinny posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody;
- 2) zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, należy realizować na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: ochrony przeciwpożarowej, prawa budowlanego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków.

§ 16. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe, przemysłowe i komunalne, należy odprowadzać siecią kanalizacji zbiorczej do oczyszczalni ścieków - z zastrzeżeniem pkt 2 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, użytkowanie istniejących oraz realizację nowych zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnej działki budowlanej, w szczególności przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 4, 5 i 6;
- 4) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania;
- 5) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego i prawa ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) 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 $p=10\%$;
- 7) dopuszcza się zamianę istniejących rowów odwadniających na rurociągi i przebudowę rowów odwadniających oraz przebudowę przepustów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego;
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, prawa wodnego i prawa budowlanego;
- 9) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu płynnego, a także energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii poniżej 100 kW z zastrzeżeniem **§14 ust. 3**;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego;
- 2) sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci gazowej oraz dopuszcza się stosowanie paliw gazowych takich jak gaz ziemny i gaz ciekły;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowo budowanych gazociągów na 32 mm;
- 3) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy: zachować przepisy odrębne z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego, przy czym ustala się odległość ogrodzenia od zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu zgodnie z **§7 pkt 6**.

§ 20. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej – dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenu **WS-1**.

§ 21. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: gospodarki odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) zakazuje się realizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22. 1. Dopuszcza się, do czasu realizacji zagospodarowania i przeznaczenia określonego w planie, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie modernizacji i budowy.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 60°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonego symbolem PU-1

§ 24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **PU-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, zabudowa usług nieuciążliwych, a w szczególności: stacji paliw oraz usług z zakresu: handlu, administracji, biur, gastronomii, hotelarstwa i opieki medycznej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, w tym wielopoziomowych, miejsc do parkowania, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zwłaszcza: trafostacji, pompowni, obiektów i urządzeń teleinformatycznych, urządzeń i budowli gazowych, a także dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, suwnic, dźwigów towarowych, urządzeń technicznych służących do przemieszczania kontenerów przy pracach przeładunkowych, urządzeń załadowniczych i wyładowniczych, a także obiektów małej architektury i zieleni izolacyjnej;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 5) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków,
 - c) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej intensywności zabudowy dla zabudowy istniejącej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 25%, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy istniejącej i istniejącego zagospodarowania terenu,

- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki: 20 m,
 - obiekty małej architektury: 5 m,
 - pozostałe obiekty budowlane – 30 m, z zastrzeżeniem §7 pkt 4, przy czym dopuszcza się zachowanie oraz modernizację istniejącego komina – pozostałego po budowie elektrociepłowni z zakazem jego rozbudowy i nadbudowy,
- e) dopuszcza się dachy płaskie, krzywiznowe oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 12° do 45,
- f) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
- g) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w §13;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w §23 pkt 2, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie planu działek i zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 8) zasady i warunki, o których mowa w pkt 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z: §10, §11 i §12.

Rozdział 12.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu wód powierzchniowych – rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WS-1

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WS-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny;
- 2) dopuszcza się zachowanie i realizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego;
- 3) zasady zagospodarowania, zgodnie z §8 ust. 2, przy czym:
 - a) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, usuwania drzew i krzewów oraz innych działań związanych z gospodarką wodną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
 - b) zakazuje się realizacji budynków,
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń oraz reklam,
 - d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90%.

Rozdział 13.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW-1, KDW-2

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW-1, KDW-2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - **KDW-1**: 13 m,
 - **KDW-2**: od 6 m do 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

- b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, miejsc do parkowania, zatok postojowych, dróg rowerowych,
- c) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej,
- d) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

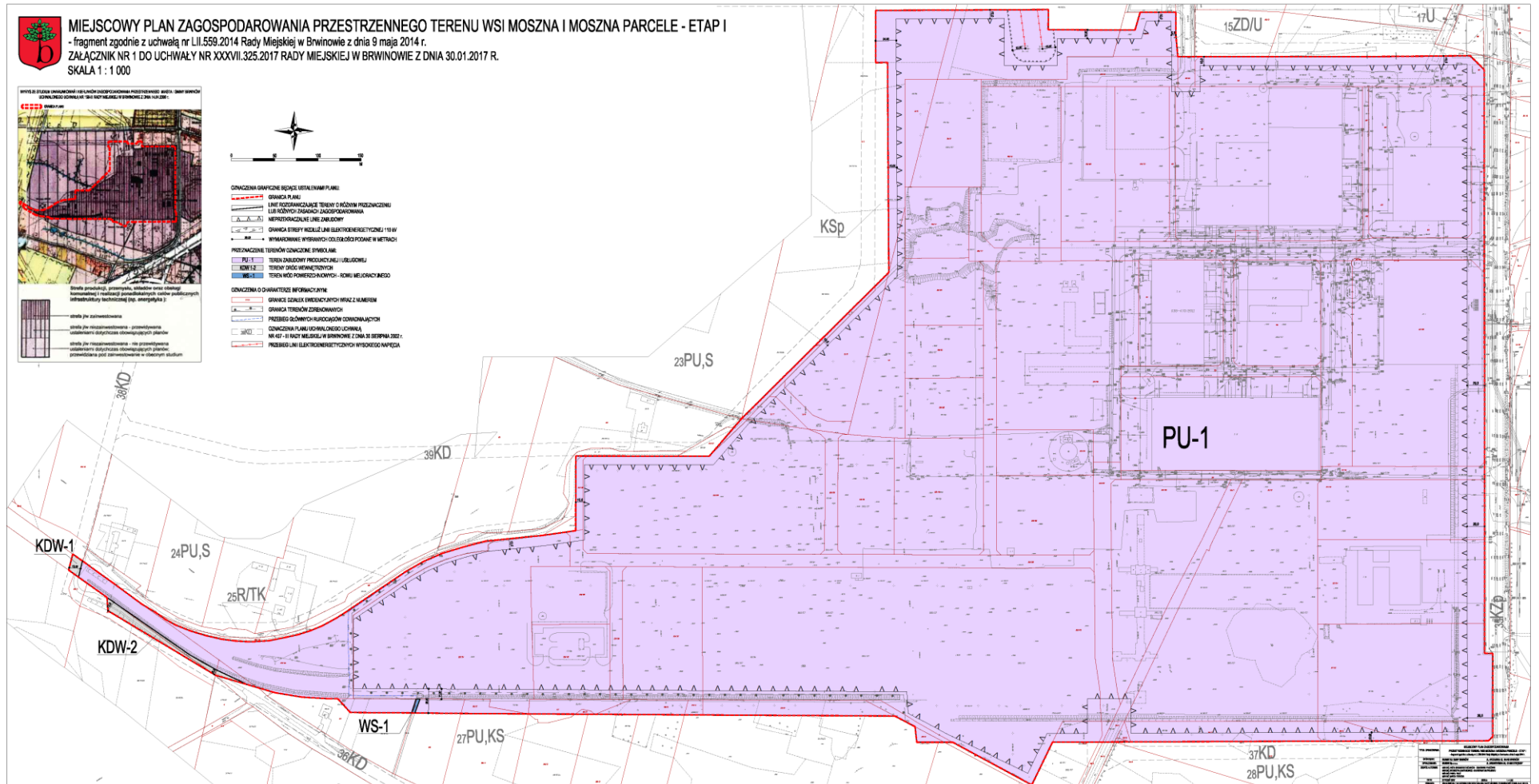
§ 28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – Etap I uchwalonego uchwałą Nr 407 – III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 sierpnia 2002 r.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Brwinów.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Sławomir Rakowiecki



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVII.325.2017
z dnia 30 stycznia 2017r.
Rady Miejskiej w Brwinowie

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Brwinowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brwinowie Załącznik do Uchwały Nr XXXVII.325.2017 z dnia 30 stycznia 2017 r. | | Uwagi |
|---|-------------------|---|--|--|--|--|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. |
| UWAGI ZGŁOSZONE DO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W TERMINIE 09.10.2015-06.11.2015 TERMIN SKŁADANIA UWAG DO 23.11.2015 | | | | | | | | | | |
| 1. | 19.11.2015 | Grażyna Czyż, Jan Kudła | Wniosek o dokonanie zmian, aby działka nr 27 została objęta w całości planem zagospodarowania. Podział tej małej działki w jakikolwiek sposób i pozostawienie jej kawałka uniemożliwi w przyszłości jej wykorzystanie. Działka będzie nieprzydatna i nieużyteczna. | Działka ewidencyjna nr 27 | PU-1 | – | Uwaga nieuwzględniona | – | Uwaga nieuwzględniona | Brak możliwości poszerzenia zakresu opracowania planu z uwagi na zakres uchwały intencyjnej. Położenie działki w obszarze więcej niż jednego planu miejscowego nie narzuca konieczności jej podziału. <i>podpis trzeciej osoby składającej uwagę jest nieczytelny</i> |
| 2. | 20.11.2015 | MLP Pruszków II Sp. z o.o. | 1. W § 4 pkt 8 i 9 po treści zawartej w projekcie planu wprowadzić zapis: „dopuszcza się realizację samodzielnych obiektów o funkcji pomocniczej i technicznych (takich jak: trafostacje, pompownie, urządzenia i budowle gazowe, teleinformatyczne, wodociągowe, kanalizacyjne albo do ochrony przeciwpożarowej), a także drogi kołowe i kolejowe, place manewrowe, parkingi i obiekty obsługi komunikacji związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu, na działkach specjalnie na ten cel wydzielonych”. Wymienione funkcje są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu zgodnie z określonym istniejącym przeznaczeniem podstawowym. Obiekty przemysłowe i magazynowe wymagają komunikacji kołowej (a o ile będzie to uzasadnione ekonomicznie – także kolejowej), oraz wymienionych urządzeń technicznych. Funkcje te, jako wspólne dla | Cały obszar planu | – | – | 1. Uwaga nieuwzględniona częściowo | – | 1. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 1. Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie zaproponowanego brzmienia zmiany umożliwiającej realizację wnioskowanych funkcji i elementów zagospodarowania. |

| | | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | | całego obszaru, mogą i powinny być planowane całościowo dla terenu, oraz realizowane jako obiekty niezależne od poszczególnych obiektów, na Wydzielonych specjalnie dla nich działkach. Ponadto – brak takiego zapisu powoduje sprzeczność z treścią § 11 ust. 2 pkt 1 i § 12 ust.2, natomiast obiekty wymienione w § 22 pkt 2 i 4 c i d Musiałyby być realizowane na działkach współdzielonych z obiektami funkcji podstawowej (np. hotel pracowniczy albo stacja paliw koniecznie na działce, na której istnieje też obiekt magazynowy lub przemysłowy). | | | | | | | |
| | | 2. W § 6 ust. 1 dodać ppkt 5) „dopuszcza się umieszczenie reklam o powierzchni przekraczającej określoną w pkt 1) na istniejącym kominie dawnej elektrowni, pod warunkiem uzgodnienia reklamy pod względem technicznym i estetycznym z Gminą, reprezentowaną przez wydział właściwy dla spraw planowania przestrzennego. Powyższy zapis umożliwi wykorzystanie komina jako płaszczyzny reklamowej dla jednolitej reklamy o skali odpowiadającej wielkością obiektowi (średnica komina jest rzędu 18m). | - | - | - | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 2. Dopuszczono realizację powierzchni reklamowych na kominie, jednak uwaga jest częściowo nieuwzględniona w zakresie zaproponowanych zasad dopuszczających realizację powierzchni reklamowych. |
| | | 3. Wniosek o wprowadzenie zapisu: „dopuszcza się utrzymanie i kontynuację istniejącego ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych”. | - | - | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | 3. W planie nie wprowadzono zapisu dopuszczającego utrzymanie i modernizację istniejących ogrodzeń pełnych. W planie wprowadzono jedynie zapis dopuszczający do czasu realizacji zagospodarowania i przeznaczenia określonego w planie, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów. W sytuacji realizacji „nowego” ogrodzenia lub modernizacji istniejącego, obowiązywać będą ustalenia planu dotyczące zasad realizacji ogrodzeń. |
| | | 4. W § 8 ust. 2 pkt 2 skreślić zapis „i 5,0 m od osi rurociągu”, natomiast dodać zapis „i w odległości od osi rurociągu melioracyjnego nie mniejszej niż wynikająca z jego funkcji użytkowych”. Rurociągi melioracyjne mogą pełnić dwojaką funkcję: zbiorczą – odwadniająca (drenarską) oraz transportowo – przesyłową. Oczywiście jest, że dla rurociągu wyłącznie przesyłowego zachowanie zapisanej w projekcie planu odległości jest całkowicie nieuzasadnione. Natomiast sieć drenarską charakteryzują różne parametry techniczne, w tym różny zasięg działania drenu. Arbitralne wyznaczenie jednego limitu odległości zabudowy od tej sieci nie ma merytorycznych podstaw technicznych. | - | - | - | 4. Uwaga nieuwzględniona | - | 4. Uwaga nieuwzględniona | 4. Zapisy ustalające odległości zabudowy od rowów i od rurociągów melioracyjnych wynikają z uzgodnień planu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych. |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|---|---|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | | | 5. W § 11 ust. 1 i 2 wniosek o utrzymanie/zachowanie, dopuszczenie realizacji transportu kolejowego. | - | - | - | 5. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 5. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 5. Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie dopuszczenia na całym obszarze planu realizacji budowli i obiektów służących do realizacji transportu kolejowego. W projekcie planu dopuszczono jedynie zachowanie istniejących budowli kolejowych (w tym bocznic kolejowych) wraz z możliwością ich modernizacji i odbudowy, a także realizację, odbudowę, modernizację i rozbudowę elementów kolejowego transportu wewnątrzzakładowego. |
| | | | 6. W § 11 ust. 2 pkt 1 całkowicie odstąpić od limitowania szer. działek przeznaczonych na drogi wewnętrzne lub zmniejszyć minimalną szerokość działki przeznaczonej na drogi do 6 m. Teren projektu planu nie stanowi „obszaru przestrzeni publicznej” w rozumieniu ustawy o.p.z.p. Określenie szerokości pasów działek przeznaczonych pod drogi w świetle art. 15 ust. 2 pkt 5 nie jest wymagane. | - | - | - | 6. Uwaga nieuwzględniona | - | 6. Uwaga nieuwzględniona | 6. W projekcie planu utrzymano zasadę określania szerokości nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, gdyż realizacja dróg za wąskich może w przyszłości uniemożliwić realizację niezbędnej infrastruktury technicznej. <i>W trakcie kolejnego wyłożenia planu wnioskodawca złożył uwagę (data wpływu 26.04.2016 r.), w której wnioskowano o zmniejszenie określonej minimalnej szerokości działki przeznaczonej na drogi wewnętrzne do 7 m – uwaga w takim brzmieniu została uwzględniona.</i> |
| | | | 7. W § 19 pkt 2 dodać po proponowanym zapisie zdanie „przy czym wstępne mechaniczne przygotowanie odpadów (segregacja, prasowanie, pakowanie) nie jest rozumiane jako ”przetwarzanie odpadów”. Odpady produkcyjne i magazynowe mają znaczną objętość. Dla ochrony środowiska zasadnym jest segregacja typów odpadów i ich prasowanie w rejonie powstawania. Zmniejsza to obciążenie dla środowiska i wielkość transportu niezbędnego do ich wywozu. Segregacja odpadów jest obecnie zjawiskiem powszechnym, istnieją obecnie także kompaktory umożliwiające prasowanie selekcyonowanych odpadów i pakowanie do formy właściwej dla samochodów na odpady. Zapisane w projekcie planu ograniczenia uniemożliwiłyby stosowanie tych korzystnych dla środowiska rozwiązań. | - | - | - | 7. Uwaga nieuwzględniona | - | 7. Uwaga nieuwzględniona | 7. Definicja „przetwarzania odpadów” określona jest w przepisach odrębnych z zakresu odpadów (ustawa o odpadach Dz. U. z 2013 r. poz. 21) i plan nie może jej zmienić. |
| | | | 8. W § 22 ust. 5 pkt c – rozszerzyć zapis dotyczący wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej na terenie PU-1: „w przypadku gdy inwestycja związana jest z zagospodarowaniem kilku działek, w tym działek nieprzeznaczonych do zabudowy, wymagana powierzchnia biologicznie czynna może być bilansowana dla wszystkich tych działek wspólnie” oraz: do bilansu powierzchni biologicznie czynnej mogą | - | - | - | 8. Uwaga nieuwzględniona | - | 8. Uwaga nieuwzględniona | 8. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej odnosi się (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do działki budowlanej, której definicja zawarta jest w wymienionej ustawie (nie jest to definicja tożsama z pojęciem działki ewidencyjnej). Działka budowlana może składać się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej. Definiowanie innych zasad ustalania |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|---|--|---|------|---|------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| | | | być wliczane tereny obszaru PU pokryte zielenią, nie przeznaczone do planowanej zabudowy, w proporcji tych terenów odpowiadającej proporcji udziału poszczególnych działek budowlanych w terenach przeznaczonych do zabudowy”. | | | | | | | powierzchni biologicznie czynnej np. do obszarów innych niż działka budowlana jest niezgodne z upoważnieniem zawartym w ustawie i powodować może nieważność planu w tym zakresie (rozstrzygnięcia Wojewody). |
| 3. | 23.11.2015 | Antoni Piotr Zalewski <i>reprezentowany przez:</i> adwokat Martę Cuper Kancelaria Adwokacka | 1. Wnioskodawca twierdzi, że pojęcie „wskaźnika intensywności zabudowy” stanowi powtórzenie regulacji ustawowych (art. 15, ust. 2 pkt 6 u.o.p.z.p.). | Działki ewidencyjne nr 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37, 24-2819, 20, 21, 22 | PU-1 | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | 1. W planie nie wprowadzono pojęcia „wskaźnika intensywności zabudowy”, a jedynie zacytowano art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o.p.z.p. definiujący co określa się w następującym planie. |
| | | | 2. Wnioskodawca wnosi zastrzeżenie do przyjętej maksymalnej wysokości zabudowy (20 m) oraz obiektów budowlanych (30 m) przy jednoczesnym ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, co w konsekwencji może prowadzić do zacinienia istniejących budynków. | - | - | - | 2. Uwaga nieuwzględniona | - | 2. Uwaga nieuwzględniona | 2. Określona na 20 m maksymalna wysokość zabudowy na obszarze objętym planem nie oznacza, że przy realizacji budynków mogą one zaciemniać istniejące budynki mieszkalne położone poza obszarem planu. Zasady sytuowania budynku na działce, projekt zagospodarowania terenu i projekt budowlany muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, które to zabezpiecza przed takimi sytuacjami. |
| | | | 3. Wnioskodawca zauważa niebezpieczeństwo uznania wzrostu wartości nieruchomości o którym mowa w § 24 wskutek uchwalenia wyłożonego projektu planu, mimo tego, że zmiana planu spowoduje rzeczywisty spadek ich wartości przez ustalenie na ich terenie maksymalnej linii zabudowy dla wymienionych działek. | - | - | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | 3. Plan miejscowy nie ustala, czy dla danej nieruchomości wystąpi wzrost jej wartości. Opłata, o której mowa pobierana jest jedynie w sytuacji sprzedaży nieruchomości (w terminie 5 lat od uchwalenia planu), a ewentualny wzrost lub spadek jej wartości szacowany jest w takim przypadku przez rzeczoznawcę majątkowego. |
| | | | 4. Wnioskodawca zwraca uwagę na brak dostatecznie przewidzianych dróg wewnętrznych, przeznaczonych również dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w odrębnych przepisach. Taka droga powinna być również zaprojektowana wzdłuż granicy obszaru oznaczonego symbolem PU -1 na rysunku planu z działką o nr ew.24 na działkach o nr ew. 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37 (działka nr 24 nie posiada dostępu do drogi publicznej, a ustanowienie na tej nieruchomości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nieruchomości o nr ew. 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37 uniemożliwia ewentualne działania ratunkowe lub gaśnicze na tym obszarze). | - | - | - | 4. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 4. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 4. Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie przebiegu dróg przeciwpożarowych, ze względu na to, że odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe wynika z przepisów odrębnych. Dokumentacja projektowa (wraz z zapewnieniem dojazdu jednostkom ratunkowym) jest uzgadniana w procedurze uzyskania pozwolenia na budowę. Ponadto projekt planu dopuszcza możliwość realizacji, innych niż wydzielone, dróg wewnętrznych w tym przeciwpożarowych. |
| 4. | 23.11.2015 | Magdalena Jędrasik | Sprzeciw do proponowanych zmian obejmujących tereny działek nr 25, nr 11/1, nr 21 mieszczących się na terenie gminy Brwinów we wsi Moszna i wsi Koszajec. | Działki ewidencyjne nr 25, 11/1, 21 | PU-1 | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | Działka 21 leży poza obszarem planu – i w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Fragmenty działek 25 i 11/1, przeznaczone są w obowiązującym planie pod funkcje: EE – teren urządzeń elektroenergetycznych, EE,P – teren przemysłu i energetyki. Z uwagi na odstąpienie od realizacji planowanej inwestycji – elektrociepłowni, w |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|--|--|---|------|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | | | | | | | | | | sporządzanym projekcie planu utrzymanie dotychczasowej funkcji jest niemożliwe. |
| 5. | 23.11.2015 | Maria Miłtońska, Jadwiga Foks, Halina Orman, Paweł Kudła, Katarzyna Głowala, Jan Kudła | <p>1. W uwadze stwierdzono, że projekt planu budzi niepokój w kwestii urządzeń melioracji wodnej, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w rozdziale 5 pkt 2 dopuszcza się posadowienie magazynu o wysokości 20-30 m w odległości 3m od skarpy rowu melioracyjnego zlokalizowanego w pasie zieleni Millenium we wsi Moszna-Parcela (w sąsiedztwie działek 26/4, 26/5, 27, 28/3, 28/4 - obręb 14; - dopuszcza się częściową likwidację urządzeń melioracji wodnej (duże inwestycje podnoszące teren pod swoje budowle, likwidujące przy tym rowy melioracyjne przez tzw. zarurowanie i zasypianie, były przyczyną zalewania okolicznych terenów) wbrew Ustawie Prawo Wodne. <p>W/w punkty dają inwestorowi pewną swobodę zagrażającą sąsiednim nieruchomościom zalaniem w przypadku błędnej interpretacji planu, zwłaszcza, że wspomniany teren leży na zasypanych gliniankach gdzie nadal istnieją aktywne źródła, które wymusiły na EC Pruszków II wykopanie kanału melioracyjnego. W związku z opisanymi zagrożeniami, celem uniknięcia w przyszłości szkód, należałoby zaznaczyć, że rów melioracyjny w granicy w/w nieruchomości musi zostać odkryty.</p> | Działka ewidencyjna nr 27 | PU-1 | - | 1. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 1. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustalania zasad realizacji docelowego układu urządzeń melioracji na tym terenie, ponieważ nie leży to w kompetencji ustaleń planu, a wszelkie zmiany wymagają pozwolenia wodno-prawnego i wydawane są w drodze decyzji administracyjnej. |
| | | | <p>2. W rozdziale 8 § 15 pkt 5 zalecenie brzmi: wody opadowe i roztopowe w pierwszej kolejności należy odprowadzić na teren nieutwardzony w granicach własnej działki. Wg składającego uwagę, wyrażenie „w pierwszej kolejności” nie powinno się znajdować w tym punkcie.</p> | - | - | - | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 2. Usunięto wyrażenie „w pierwszej kolejności” jednak uwaga jest częściowo nieuwzględniona w zakresie postulowanej zmiany zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych wyłącznie na teren własnej działki. |
| 6. | 23.11.2015 | Tomasz Sandomierski | <p>1. W uwadze stwierdzono, że wprowadzana zmiana w planie wykazuje zmianę przeznaczenia terenu w sąsiedztwie działek 24,25, 26, 27, 28 ze społecznego na cel prywatny. Wykup ziemi w Moszni i Mosznie Parceli miał na celu zrealizowanie inwestycji o charakterze społecznym, a nie prywatnym tj. budowę hal wysokiego składowania dla potrzeb prywatnej firmy logistycznej. Wprowadzenie zmian w planie wykazuje zawłaszczenie i dalsze ograniczenie funkcjonalności prywatnych nieruchomości będących w sąsiedztwie inwestora</p> | Działki ewidencyjne nr 24, 25, 26, 27, 28 | PU-1 | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | 1. Plan nie reguluje prawa własności gruntów, plan opracowywany jest zgodnie z granicą opracowania podjętej uchwały intencyjnej, wydzielony pas terenu ok. 15 m z działek 24, 25, 26/2, 26/3, 27, 28/2 jest jedynie kontynuacją funkcji określonej w obecnie obowiązującym planie (PU/KS), obowiązującym na pozostałych fragmentach działek i nie wpłynie na obowiązek przekazania / sprzedania fragmentu działek dla prywatnej, sąsiedniej inwestycji. Działki będą miały podobne przeznaczenie wynikające z |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|---|---|---|-------------------|---|------------------------------------|---|--|--|
| | | | <p>prywatnego, tj. działek: 24, 25, 26, 27, 28. Zatem zostało naruszone prawo konstytucyjne do równości wobec prawa, dalsze ograniczenie funkcjonalności własności nieruchomości właścicieli wyżej wspomnianych działek jak i wchodzenie na ich prywatny teren celem realizacji prywatnej inwestycji jaką są magazyny wysokiego składowania. Dotyczy to pasa 15 m działek 24, 25, 26, 27, 28, będących własnością osób fizycznych, a który to ma być przeznaczony dla potrzeb powiększenia inwestycji magazynowych.</p> <p>Nie wyrażono zgody na wprowadzenie pasa 15 m z prywatnej działki wnioskodawcy wprowadzającego jej ograniczenia prawne, a służące powiększeniu terenów i obiektów magazynowych.</p> | | | | | | położenia na terenach PU-1 oraz KS i PU w dwóch oddzielnych planach miejscowych. | |
| | | | 2. Aktualne rowy melioracyjne wybudowane w sąsiedztwie w/w działek mają być zachowane bez wprowadzania jakichkolwiek zmian, a w szczególności rów wbudowany/kryty/ w ziemi na wysokości działki 25. | Działki ewidencyjne nr 24, 25, 26, 27, 28 oraz 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37, 23/43 | PU-1 | - | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustalania zasad realizacji docelowego układu urządzeń melioracji na tym terenie, ponieważ nie leży to w kompetencji ustaleń planu, a wszelkie zmiany wymagają pozwolenia wodno-prawnego i wydawane są w drodze decyzji administracyjnej. |
| | | | 3. Projekt planu nie uwzględnia drogi przeciwpożarowej, która to powinna być wybudowana po stronie inwestora zapewniająca dojazd jednostkom ratunkowym do ścian budynku magazynu wysokiego składowania znajdujących się w sąsiedztwie działek 24, 25, 26, 27, 28. | Działki ewidencyjne nr 24, 25, 26, 27, 28 oraz 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37, 23/43 | PU-1 | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | 3. W planie miejscowym nie ma podstaw prawnych do określania przebiegu dróg przeciwpożarowych. Projekt planu dopuszcza natomiast możliwość realizacji dróg wewnętrznych w tym przeciwpożarowych. Odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe wynika z przepisów odrębnych. Dokumentacja projektowa (wraz z zapewnieniem dojazdu jednostkom ratunkowym) jest uzgadniana w procedurze uzyskania pozwolenia na budowę. |
| | | | 4. Droga ta (p. pożarowa) powinna pełnić również funkcję drogi dojazdowej do prywatnych działek 24, 25, 26, 27, 28 i być drogą gminną. Poprzednia droga gminna została wywłaszczona na potrzeby inwestycji EC Pruszków II zaś Gmina Brwinów do dnia dzisiejszego nie czuje się zobowiązana do zapewnienia dojazdu prawnego do działek 24,25, 26, 27,18. | Działki ewidencyjne nr 24, 25, 26, 27, 28 oraz 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37, 23/43 | PU-1 | - | 4. Uwaga nieuwzględniona | - | 4. Uwaga nieuwzględniona | 4. Projekt planu nie zakłada realizacji dodatkowych dróg, gdyż zgodnie z obowiązującym planem dojazd do działek jest przewidziany z projektowanej drogi 36 KD. |
| 7. | 30.11.2015 | Izabela Sikorska, Jerzy Jędrasik, Henryk Jędrasik, Sylwester Jędrasik, Jan Jędrasik | 1. Wnioskodawca wnosi o zmianę wytycznych do pozwolenia wodno-prawnego dla inwestycji realizowanych na obszarze objętym planem. | Cały obszar planu | PU-1 | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | 1. Plan miejscowy nie ustanawia wytycznych do pozwolenia wodno-prawnego. |
| | | | 2. Wnioskodawca zauważa, że należy bezwzględnie wybudować zbiornik retencyjny, który przyjmie wody deszczowe i | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zaproponowanego sposobu realizacji zbiornika retencyjnego. |

| | | | | | | | | | | |
|--|------------|-----------------------|---|--|-------------------|---|------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| | | | ochroni inne tereny przed podtapianiem i umożliwi prowadzenie działalności rolniczej na tych terenach (realizacja powyższego uchroni przed podtapianiem naszą działkę, która w sposób naturalny leży najniżej i innych sąsiednich działek oraz zapobiegnie degradacji rowu melioracyjnego wraz z jego infrastrukturą). | | | | | | | W dniu 22.06.2016 r. Rada Miejska w Brwinowie pozytywnie rozstrzygnęła niniejszą uwagę w zakresie konieczności realizacji w obszarze planu zbiornika/zbiorników retencyjnych. Jednak w projekcie planu wprowadzono wyłącznie nakaz i zasady retencjonowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z nowych, większych inwestycji - nie nakazano natomiast realizacji jednego zbiornika retencyjnego. |
| | | | 3. Wnioskodawca wnosi o korektę zapisów w projekcie uchwały w rozdziale 8, § 15 punkt 5 winien brzmieć: <u>wody opadowe i roztopowe z terenów nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności należy doprowadzać do zbiornika retencyjnego w celu wyeliminowania potencjalnego zalewania terenów przyległych do rowu melioracyjnego w celu zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych powstałych z terenów nowo realizowanej zabudowy.</u> | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 3. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 3. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zaproponowanego brzmienia zmiany nakazującej realizację zbiornika retencyjnego. W dniu 22.06.2016 r. Rada Miejska w Brwinowie pozytywnie rozstrzygnęła niniejszą uwagę w zakresie konieczności realizacji w obszarze planu zbiornika/zbiorników retencyjnych. |
| UWAGI ZGŁOSZONE DO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W TERMINIE 14.03.2016-12.04.2016 (PRZERWANEGO 08.04.2016) | | | | | | | | | | |
| ORAZ UWAGI ZGŁOSZONE DO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W TERMINIE 18.04.2016-17.05.2016 TERMIN SKŁADANIA UWAG DO 31.05.2016 | | | | | | | | | | |
| 8. | 25.04.2016 | Antoni Piotr Zalewski | Wniesiono o podanie informacji, kiedy (dokładna data) i w jakiej formie Rada Miejska podjęła decyzję, na mocy której zezwolono przy dokonywaniu zmiany planu miejscowego na stworzenie pasa – nieprzekraczalnej linii zabudowy – na nieruchomościach sąsiednich, w tym nieruchomości zainteresowanego, przez zabranie z nich powierzchni pasa co najmniej 15 m. | Działka ewidencyjna nr 24 | PU-1, WS-1 | - | Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | Uwaga nieuwzględniona częściowo | Przesądzenie przez Radę Miejską w Brwinowie o zakresie terytorialnym jakiego dotyczy przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – Etap I, nastąpiło w uchwale o przystąpieniu nr LII.559.2014 z dnia 9 maja 2014 r. (o której mowa w preambule projektu planu). Przesądzenie o przeznaczeniu terenu, czy lokalizacji linii zabudowy następuje na podstawie uchwały Rady Miejskiej o uchwaleniu planu miejscowego. Uchwała taka nie została jeszcze przyjęta. Ponadto należy zauważyć, że uchwalenie planu miejscowego nie powoduje zmiany struktury własności. Działka, o której mowa w uwadze (po uchwaleniu planu) pozostanie we własności wnioskodawcy do czasu np. ewentualnej sprzedaży. Obecny właściciel może użytkować działkę do czasu ewentualnej realizacji ustaleń planu w sposób dotychczasowy. |
| 9. | 26.04.2016 | MLP GROUP Sp. z o.o. | Wniesiono by rozszerzyć zapis w §24 pkt 6 lit. c dotyczący zasad wyliczenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej o następujące zapisy: a) „w przypadku, gdy inwestycja związana jest z zagospodarowaniem kilku działek, w tym działek nie przeznaczonych do zabudowy, | Nieruchomości położone na terenie PU-1 | PU-1 | - | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej odnosi się (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do działki budowlanej, której definicja zawarta jest w wymienionej ustawie (nie jest to definicja tożsama z pojęciem działki ewidencyjnej). Działka budowlana może |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|---|--|--|-------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| | | | wymagana powierzchnia biologicznie czynna może być bilansowana dla wszystkich tych działek wspólnie”, b) „do bilansu powierzchni biologicznie czynnej mogą być wliczane tereny obszaru PU pokryte zielenią, nie przeznaczone do planowanej zabudowy, w proporcji tych terenów odpowiadającej proporcji udziału poszczególnych działek budowlanych w terenach przeznaczonych do zabudowy.” | | | | | | | składać się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej. Definiowanie innych zasad ustalania powierzchni biologicznie czynnej np. do obszarów innych niż działka budowlana jest niezgodne z upoważnieniem zawartym w ustawie i powodować może nieważność planu w tym zakresie (rozstrzygnięcia Wojewody). |
| 10. | 31.05.2016 | Antoni Piotr Zalewski <i>reprezentowany przez:</i> advokat Martę Cuper Kancelaria Adwokacka | 1. Wniesiono uwagę, że w §1 ust. 1 pkt 4 zawarte zostało pojęcie „wskaźnika intensywności zabudowy” i stanowi ono powtórzenie regulacji ustawowych (art. 15, ust. 2 pkt 6 u.o.p.z.p.). 2. Wniesiono uwagę naruszenia prawa własności poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy nieruchomości o nr ew. 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37 od strony działek o nr ew. 24, 25, 26, 27, 28 – poza granice działki o nr ew. 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37 (na nieruchomości sąsiednie, a dokładnie na nieruchomości o nr ew. 24-28). Ponadto przy określaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy nie uwzględniono istniejącego zagospodarowania – istniejącego ogrodzenia i rowu. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | 1. W planie nie wprowadzono definicji „wskaźnika intensywności zabudowy”, definicja ta zawarta jest w art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o p.z.p. Plan w §1 ust. 1 pkt 4 informuje, jakie ustalenia są w nim zawarte. |
| | | | 3. Wniesiono uwagę, że wskazany na rysunku planu rów melioracyjny nie został odzwierciedlony zgodnie ze stanem istniejącym. | Działki ewidencyjne nr 23/34, 23/42, 23/36, 23/37, 23/43 | PU-1 | - | 2. Uwaga nieuwzględniona | - | 2. Uwaga nieuwzględniona | 2. W wyłożonym projekcie planu miejscowego nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie PU-1 nie są zlokalizowane na terenie działek 24, 25, 26/4, 26/5, 28/3, 28/4. Plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania, a ustalenia planu nie powodują naruszenia prawa własności. <i>Zarzucony w uwadze przebieg linii zabudowy został zmieniony w wyniku uwzględnienia uwagi złożonej w dniu 23.11.2015 r. na etapie pierwszego wyłożenia.</i> |
| | | | 4. Wnioskodawca wnosi zastrzeżenie do przyjętej maksymalnej wysokości zabudowy (20 m) oraz obiektów budowlanych (30 m) przy jednoczesnym ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, co w konsekwencji może prowadzić do zacinienia istniejących budynków na terenach działek o nr 24 oraz 19, 20, 21, 22. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | 3. Wskazany na rysunku planu przebieg rowu melioracyjnego jest zgodny z dokumentacją przekazaną z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń wodnych. Rów położony na terenie działek 23/34, 23/42, 23/36, 23/37, 23/43 (widoczny na podkładzie geodezyjnym), o którym mowa w uwadze jest rowem odprowadzającym wody opadowe z terenów przemysłowych i zgodnie z dokumentami uzyskanymi z WZMiUW nie jest on objęty „ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”. Lokalizacja tego rowu nie jest ustaleniem planu, a jedynie częścią treści mapy zasadniczej. |
| | | | 5. Wnioskodawca wnosi zastrzeżenie do ogólnego odniesienia się do sytuacji wzrostu | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 4. Uwaga nieuwzględniona | - | 4. Uwaga nieuwzględniona | 4. Określona na 20 m maksymalna wysokość zabudowy na obszarze objętym planem nie oznacza, że przy realizacji budynków mogą one zaciąć istniejące budynki mieszkalne położone poza obszarem planu. Zasady sytuowania budynku na działce muszą być zgodne z zapisami planu, ale również z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, które to zabezpieczają odpowiednie nasłonecznienie istniejących obiektów (również na działkach sąsiednich). |
| | | | | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 5. Uwaga nieuwzględniona | - | 5. Uwaga nieuwzględniona | 5. Plan miejscowy nie ustala, czy dla danej nieruchomości wystąpi wzrost, czy spadek jej |

| | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|-------------------|---|------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| | | wartości nieruchomości, o którym mowa w § 27 wskutek uchwalenia wyłożonego projektu planu. Zdaniem wnioskodawcy zmiana planu spowoduje rzeczywisty spadek wartości działek o nr 24-28 przez ustalenie na ich terenie maksymalnej linii zabudowy dla działek nr ew. 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37. | | | | | | | wartości. Oplata, o której mowa pobierana jest jedynie w sytuacji zaistnienia wzrostu wartości nieruchomości i w momencie jej sprzedaży (w terminie 5 lat od uchwalenia planu), a ewentualny wzrost lub spadek jej wartości szacowany jest w takim przypadku przez rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto w wyłożonym projekcie planu miejscowego nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie PU-1 nie są zlokalizowane na terenie działek 24, 25, 26/4, 26/5, 28/3, 28/4. <i>Zarzucony w uwadze przebieg linii zabudowy został zmieniony w wyniku uwzględnienia uwagi złożonej na etapie pierwszego wyłożenia w dniu 23-11-2015 r.</i> |
| | | 6. Wniesiono zarzut nieuwzględnienia w projekcie planu istniejących ogrodzeń, bowiem brak jest ustalenia wyjątków od wprowadzonej zasady określonej w § 6 ust. 2. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 6. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 6. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 6. Uwaga nieuwzględniona w zakresie możliwości kontynuacji realizacji ogrodzeń według zasad istniejących – niezgodnych z ustaleniami planu. Intencją planu jest, aby na obszarze objętym planem zlokalizowane były ogrodzenia ażurowe, dlatego w §7 wprowadzono stosowne ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń. W planie wprowadzony jest zapis w §22 ust. 1 uwzględniający występowanie obecnie m.in. innego rodzaju ogrodzeń – „Dopuszcza się do czasu realizacji zagospodarowania i przeznaczenia określonego w planie, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów”. |
| | | 7. Wniesiono uwagę, że w §1 ust. 1 został określony zakres zmiany mpzp przez odniesienie zmiany do całości planu, a nie do konkretnych działek o wskazanych nr geodezyjnych, jak to ma miejsce w rzeczywistości. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 7. Uwaga nieuwzględniona | - | 7. Uwaga nieuwzględniona | 7. W §1 ust. 1 zawarte jest ustalenie o uchwaleniu mpzp. Zakres terytorialny sporządzanego planu miejscowego został określony na załączniku graficznym w uchwale Intencyjnej (Rady Miejskiej w Brwinowie nr LII.559.2014 z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – ETAP I). Intencją ww. uchwały była zmiana obecnego planu poprzez uchwalenie dla tego terenu nowego planu wprowadzającego nowe przeznaczenie i nowe zasady zagospodarowania. |
| | | 8. Wniesiono uwagę, że zmiana drogi wewnętrznej o klasie technicznej dojazdowej 36KD na KDW-2 (tj. fragmentu drogi 36KD) powoduje brak możliwości dojazdu m.in. do działki o nr ew. 24, która nie ma dostępu do drogi publicznej. | Fragmenty działek ewidencyjnych nr 27/1, 101 | KDW-2 | - | 8. Uwaga nieuwzględniona | - | 8. Uwaga nieuwzględniona | 8. Droga oznaczona symbolem 36KD w obowiązującym planie miejscowym (z 2002 r.) określona jest jako: Droga wewnętrzna o klasie technicznej jak droga dojazdowa. Ponadto w §2 pkt 1.1 obowiązującego planu wymieniono drogi oznaczone symbolem KD jako „tereny komunikacji wewnętrznej (nie zaliczone do kategorii dróg gminnych)”. W związku z tym droga KDW-2 wyznaczona na rysunku planu jest kontynuacją drogi wewnętrznej z |

| | | | | | | | | | | |
|-----|---|--|---|-------------------|---|---------------------------|---|---------------------------|---|---|
| | | | | | | | | | | sąsiadującego planu oznaczonej symbolem 36KD. Sąsiedni plan jest planem sporządzanym jeszcze na podstawie ustawy z 1994 r., gdzie symbol KD nie oznacza drogi publicznej, a drogę wewnętrzną. |
| | | 9. Wniesiono uwagę, że w sposób nieprecyzyjny ustalone zostały linie rozgraniczające teren PU-1, co pozwala na jej dowolne przesuwanie przez nieokreślony podmiot i w nieokreślonym trybie. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 9. Uwaga nieuwzględniona | - | 9. Uwaga nieuwzględniona | 9. W wyłożonym projekcie planu miejscowego linie rozgraniczające teren PU-1 zostały określone precyzyjnie na rysunku planu w skali 1:1000 (stanowiącym projekt załącznika nr 1 do uchwały). Po wejściu w życie mppz tekst planu wraz z załącznikiem nr 1 staną się aktem prawa miejscowego, a przebieg linii rozgraniczających przesądzał będzie o przeznaczeniu poszczególnych terenów oraz zasadach ich zagospodarowania – niemożliwe będzie przesuwanie linii rozgraniczających przez nieokreślony podmiot i w nieokreślonym trybie. | |
| | | 10. Wniesiono uwagę, że w sposób nienależyty organ dokonał wyważenia interesu prywatnego i publicznego, co skutkowało niepotrzebnym, nadmiernym ograniczeniem interesu prywatnego wnioskodawcy. Projektowana zmiana całkowicie – nawet w sposób zgodny z funkcją określoną w planie – uniemożliwia wnioskodawcy korzystanie i zagospodarowanie jego nieruchomości. | Działka ewidencyjna nr 24 | PU-1 | - | 10. Uwaga nieuwzględniona | - | 10. Uwaga nieuwzględniona | 10. Omawiana działka znajduje się w większej części poza procedowanym planem. Fragment działki objęty projektem mppz stanowi zaledwie ok. 17% powierzchni działki ew. nr 24. Wyłożony projekt planu, dla części działki nim objętej, nie wprowadził dodatkowych ograniczeń w stosunku do obowiązującego planu z 2002 r., poza wykluczeniem możliwości realizacji zespołu elektroenergetycznego oraz przesunięciem linii zabudowy na wniosek właściciela w wyniku uwzględnienia uwagi złożonej na etapie pierwszego wyłożenia w dniu 23-11-2015 r. W obowiązującym planie, na analizowanym fragmencie działki określone było głównie przeznaczenie 20EE, P („tereny elektroenergetyki o znaczeniu ponadlokalnym oraz produkcji przemysłowej o uciążliwości ograniczonej do granic terenu oznaczonego symbolem 20EE,P”) oraz fragmentarycznie 26 TK („tereny transportu kolejowego – istniejąca bocznicą kolejowa wraz z towarzyszącymi obiektami szlaku kolejowego”). Większa, pozostała część działki położona jest na obszarze obowiązującego planu z 2002 r. na terenie o przeznaczeniu 27PU,KS („tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i obsługi komunikacji”). W związku z tym docelowo możliwe będzie zagospodarowanie i korzystanie z całej działki zgodnie z dwoma planami. Możliwa będzie realizacja zagospodarowania przemysłowo-usługowego lub zachowanie istniejącego zagospodarowania. | |
| 11. | 03.06.2016 (data stempla pocztowego) | Jan Jędrasik reprezentowany przez: | Pierwszą część uwagi (niżej wymienione punkty 1-4) wniesiono do projektu planu zaprezentowanego na dyskusji publicznej w dniu 04.04.2016 r. | | Uwaga odnosi się do wyłożenia projektu planu, które ze względu na ujawnione błędy techniczne w materiale udostępnionym do wyłożenia do publicznego wglądu zostało przerwane. Wyłożony projekt planu zawierał błąd techniczny w wydruku polegający na przesunięciu na rysunku planu oznaczeń będących ustaleniami planu względem mapy pozyskanej z zasobu. Z tego powodu wyłożenie przerwano, a następnie ponowiono cały ten etap procedury planistycznej. | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----------------|--|--|-------------------|-------------------|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| 30.05.2016 r.) | adwokata Piotra Jankowskiego Kancelaria Adwokacka | <p>1. Zarzucono, że plan miejscowy jest niezgodny ze stanem rzeczywistym w następujący sposób: na rysunku planu nie widnieją nr. działek ewidencyjnych (zwłaszcza od północnej strony terenów przyległych do PU-1. Uchybienie to stanowi naruszenie statusu tych działek poprzez brak ich identyfikacji i jest sprzeczne z uchwałą nr 407-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 sierpnia 2002 r.</p> | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | 1. Uwaga nieuwzględniona częściowo | – | 1. Uwaga nieuwzględniona częściowo | <p>1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dotyczącym uzupełnienia numerów działek ewidencyjnych, gdyż są one elementem mapy zasadniczej, a nie ustaleniem planu.</p> <p>Na rysunku planu numery działek nie wyświetlały się prawidłowo względem ustaleń planu, gdyż są elementem mapy zasadniczej. W projekcie planu wyłożonym w dniach 18.04.2016 - 19.05.2016 r. błędy techniczne na rysunku planu zostały już usunięte. Na niektórych działkach sąsiadujących z obszarem planu nadal nie ma przedstawionych numerów ewidencyjnych. Sytuacja ta wynika z zawartości mapy otrzymanej z zasobu.</p> |
| | | <p>2. Brak jest naniesienia na planie rowu melioracyjnego po stronie północnej w stosunku do załącznika z ww. uchwały. Obecnie przedmiotowy rów bierze swój początek na terenie PU-1 na głębokości około 100 mb. W ocenie zainteresowanego oznacza to, że nie przeprowadzono inwentaryzacji terenu pod kątem kanalizacji deszczowej, burzowej i ściekowej.</p> | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | – | 2. Uwaga nieuwzględniona częściowo | <p>2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dotyczącym naniesienia rowu melioracyjnego, ponieważ jest on elementem mapy zasadniczej, a nie ustaleniem planu.</p> <p>Zauważony brak rowu na rysunku planu wynikał z błędu technicznego opisanego powyżej, ponieważ rów jest elementem mapy zasadniczej.</p> <p>W projekcie planu ponownie wyłożonym w dniach 18.04.2016 r.-19.05.2016 r. błędy techniczne na rysunku planu zostały usunięte. Na rysunku planu nie wykazano jednak pozostałych wymienionych rowów, gdyż nie są one wyznaczone na mapie zasadniczej ani nie widnieją w dokumentacji przekazanej przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych</p> <p>Wskazanie na rysunku planu elementów kanalizacji deszczowej, burzowej i ściekowej również nie należy do obowiązkowych ustaleń planu. Istniejąca infrastruktura techniczna jest elementem mapy zasadniczej, a nie ustaleniem planu.</p> |
| | | <p>3. Wnioskodawca zarzuca, że koncentracja zabudowy związana z budową EC Pruszków II prawdopodobnie wynosiła 30% powierzchni utwardzonych (w tym dachy), a pozostały teren biologicznie czynny 70%. Na takie warunki wydane było prawdopodobnie pozwolenie wodno-prawne. Obecnie według projektu uchwały teren oznaczony jako PU-1 będzie w proporcjach: 75% powierzchni utwardzone (w tym dachy) do 25% teren biologicznie czynny.</p> <p>Zdaniem zainteresowanego, zrzucanie wód opadowych i burzowych bezpośrednio do przedmiotowego rowu melioracyjnego zanieczyści tereny rolnicze do niego przyległe.</p> | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | 3. Uwaga nieuwzględniona | – | 3. Uwaga nieuwzględniona | <p>3. Zgodnie z zapisami obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarach (20EE,P; 21EE i 26TK) zajętych przez projektowany teren PU-1 obowiązuje następujące ustalenie „minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie poszczególnych działek – 30%”. W planie tym nie wprowadzono ograniczeń w zakresie powierzchni zabudowy. W wyłożonym projekcie planu miejscowego minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej określono na 25% – pozostała część działki budowlanej może być przeznaczona pod realizację, dróg, parkingów i zabudowy (przy zachowaniu wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w wysokości – 1,5).</p> |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|-------------------|---|------------------------------------|---|--|
| | | | | | | | | Zasady wprowadzania ścieków do ziemi, urządzeń wodnych i wód regulują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego i z zakresu ochrony środowiska. W przepisach tych zawarte są odpowiednie procedury mające na celu ochronę środowiska przed zanieczyszczeniami. Projekt planu miejscowego zawiera zapisy zgodne z ww. przepisami odrębnymi oraz uzyskał odpowiednie uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za ochronę środowiska. |
| | | 4. Wnioskodawca zwrócił również uwagę na problem, jak ma funkcjonować istniejąca infrastruktura melioracyjna na tym terenie? tj. w szczególności czy jest ona w stanie sprostać w sposób wystarczający wydolnościowo? | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | 4. Uwaga nieuwzględniona częściowo | – | 4. Uwaga nieuwzględniona częściowo 4. Plan nie może odpowiadać na szczegółowe pytania dotyczące „wydolności” układu melioracyjnego. Zapewnienie dalszego funkcjonowania istniejącej infrastruktury melioracyjnej i odwodnieniowej należy do odpowiednich organów i instytucji. Wyłożony plan miejscowy uzyskał stosowne uzgodnienia i opinie ww. instytucji. Podkreślić należy, że wejście w życie niniejszego planu nie upoważnia inwestorów do odstąpienia od przestrzegania procedur określonych w przepisach odrębnych m.in. z zakresu ochrony środowiska, czy z zakresu prawa wodnego. <i>W dniu 22.06.2016 r. Rada Miejska w Brwinowie pozytywnie rozstrzygnęła uwagę w zakresie konieczności realizacji w obszarze planu zbiornika/zbiorników retencyjnych i w obecnym kształcie projekt planu zawiera dodatkowo stosowne ustalenia dotyczące ich realizacji.</i> |
| | | Drugą część uwagi wniesiono do zaprezentowanego projektu planu na dyskusji publicznej w dniu 25.04.2016 r. | Uwaga odnosi się do poprawionego projektu planu. Ponownie wyłożony w dniach 18.04.2016-19.05.2016 rysunek projektu planu przedstawiał prawidłowe umiejscowienie ustaleń planu w stosunku do mapy zasadniczej. | | | | | |
| | | 5. Stwierdzono, że plan miejscowy uwzględnił przedmiotowy rów melioracyjny, ale tylko w jego początkowej strefie. W odległości ok. 300 m oraz 500 m dochodzą do niego prostopadłe odkryte rowy melioracyjne, których na rysunku nie uwzględniono (załączono zdjęcia rowu). | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | 5. Uwaga nieuwzględniona | – | 5. Uwaga nieuwzględniona 5. Ustalenia planu dotyczą jedynie fragmentu rowu melioracyjnego wskazanego zgodnie z dokumentacją przekazaną z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. Pozostałe, widniejące na rysunku planu rowy, stanowią treść mapy zasadniczej i nie są ustaleniami planu. Zgodnie z dokumentami uzyskanymi z WZMiUW nie są one objęte „ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”. |
| | | 6. Wniesiono uwagę, że żaden z dostępnych dokumentów będących przedmiotem wyłożenia nie odnosi się do ukształtowania terenu. Wskazano, że działka Pana Jana Jędrasika (nr 22) jest położona w stosunku do terenu PU-1 o 1,5 m niżej. Biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu oraz brak rowu melioracyjnego istnieje obawa zalewania terenu zanieczyszczoną wodą opadającą z terenu PU-1. Zgodnie z wiedzą | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | 6. Uwaga nieuwzględniona częściowo | – | 6. Uwaga nieuwzględniona częściowo 6. Sposób istniejącego ukształtowania terenu nie może być ustaleniem planu. Zasady zmiany ukształtowania terenu regulują przepisy odrębne m.in. prawo wodne. Należy jednak zwrócić uwagę, że istniejące ukształtowanie terenu przedstawione jest na rysunku planu w formie “informacji” będących treścią mapy zasadniczej. Ponadto ustalenia projektu planu wskazują na konieczność zachowania przepisów odrębnych |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|-------------------|-------------------|---|------------------------------------|---|--|--|
| | | zainteresowanego na takim terenie jak PU-1 musi być infrastruktura burzowa pozwalająca na zebranie zanieczyszczonej wody do separatorów, a dopiero w dalszej kolejności jej nadmiar może być zrzucony do wód ogólnodostępnych. | | | | | | przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych. Zasady wprowadzania ścieków do ziemi, urządzeń wodnych i wód określone są szczegółowo w stosownych przepisach, które projekt planu respektuje. <i>W dniu 22.06.2016 r. Rada Miejska w Brwinowie pozytywnie rozstrzygnęła uwagę w zakresie konieczności realizacji w obszarze planu zbiornika/zbiorników retencyjnych i w obecnym kształcie projekt planu zawiera dodatkowo stosowne ustalenia dotyczące ich realizacji.</i> | |
| | | 7. Wnioskodawca odniósł się do problemu dróg dojazdowych oznaczonych w planie 36KD, 38KD oraz 39KD. Wskazano, że ich budowa spowoduje rozdrobnienie działek w tym rejonie, a to z kolei wpłynie negatywnie na ich wartość. Zainteresowany zwrócił uwagę, że obecnie istnieje tylko jedna droga zbudowana częściowo z płyt betonowych, a ułożona przez EC II w czasie budowy. Jest to jedyna droga dojazdowa do około 10 posiadłości. Droga ta nie ma obecnie określonego statusu (rodzaj drogi oraz właściciel). Co więcej droga ta jest permanentnie podtapiana, co powoduje brak dojazdu do siedlisk oraz działek. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 7. Uwaga nieuwzględniona | - | 7. Uwaga nieuwzględniona | 7. Wnioskodawca w uwadze odnosi się do terenów położonych poza obszarem planu. Na wskazanych terenach przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i zabudowy określa Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – Etap I (Uchwała nr 407 – III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 sierpnia 2002 r. Wyłożony plan miejscowy nie może przesądzać o przeznaczeniu terenów położonych poza obszarem planu. |
| | | 8. Wnioskodawca odniósł się do problemu gospodarki odpadami w czasie budowy jak i funkcjonowania inwestycji. Prognoza oddziaływania na środowisko w pkt 5.10 jednoznacznie wskazuje na wzrost ilości odpadów przemysłowych na etapie budowy jak i funkcjonowania inwestycji. Wnioskodawca po zapoznaniu się z uchwałami Rady Gminy Brwinów nr XXXVIII.405.2013 z dnia 25 marca 2013 r. oraz nr XXXVI.393.2013 z dnia 11 marca 2013 r. stwierdził, że pomimo zapisu w projekcie planu §21 pkt 2, który zakazuje lokalizacji składowisk, ale jednocześnie odwołuje się do w/w przepisów nie zapobiegnie powstawaniu składowisk odpadów. Wnioskodawca składa pytanie – gdzie będą składowane, jak zabezpieczone i kto będzie kontrolował okres ich składowania. Zaznaczono, że odpady można składować 3 lata przed oddaniem, co bezsprzecznie spowoduje powstanie składowisk odpadów na terenie PU-1. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 8. Uwaga nieuwzględniona częściowo | - | 8. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 8. Wyłożony do publicznego wglądu plan miejscowy w §21 ustala, że zasady gospodarki odpadami „należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach”, przy czym zakazuje „realizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów”. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ustawą o odpadach, pojęcie składowisko odpadów jest to obiekt budowlany przeznaczony do składowania odpadów. Zapisy planu uniemożliwiają realizację takiego obiektu. Zapisy planu miejscowego nie są sprzeczne z wymienionymi w uwadze uchwałami. Przedstawione uchwały, jak i projekt planu miejscowego nie dopuszczają lokalizacji składowiska odpadów na terenie PU-1. Odpady będą musiały być wywożone, zgodnie z przepisami odrębnymi, na składowiska odpadów lub do zakładów przetwarzania odpadów określonych w uchwałach podjętych przez Radę Gminy Brwinów. |
| | | 9. Wnioskodawca podnosi, że realizacja planowanej inwestycji przyczyni się do powtórzenia negatywnych doświadczeń | Cały obszar planu | Cały obszar planu | - | 9. Uwaga nieuwzględniona | - | 9. Uwaga nieuwzględniona | 9. Ustalenia planu zakładają odstępianie od realizacji EC Pruszków II i kontynuację istniejącego już na danym terenie |

| | | | | | | | | | | |
|---|------------|---|---|--|------|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| | | | podatników z rejonu Gminy Brwinów z czasów budowy EC Pruszków II, co należy uznać za sprzeczne i niedopuszczalne z zasadnym interesem obywateli. | | | | | | | zagospodarowania, co nie powinno wpłynąć negatywnie na interes obywateli. Jednak należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...)” żądać od gminy m.in. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Oczywiście ewentualne roszczenia wynikające z wyłożonego planu mogą pojawić się dopiero po uchwaleniu go przez Radę Miejską w Brwinowie. |
| UWAGI ZGŁOSZONE DO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W TERMINIE 26.09.2016-24.10.2016 TERMIN SKŁADANIA UWAG DO 14.11.2016 | | | | | | | | | | |
| 12. | 07.10.2016 | Jan Jędrasik | Wnioskujący wnosi o sprostowanie opisu na planie – załącznik nr 1 do projektu planu z oznaczenia „zbiornik retencyjny” na „szlamownik”. | Działka ewidencyjna nr: 23/28 | PU-1 | – | Uwaga nieuwzględniona | - | Uwaga nieuwzględniona | Oznaczenie którego dotyczy uwaga jest elementem mapy zasadniczej, a nie ustaleniem planu. Mapa zasadnicza pozyskana została z zasobu i sporządzający plan nie może wprowadzać zmian w jej treści. |
| 13. | 07.11.2016 | Antoni Piotr Zalewski <i>reprezentowany przez:</i> advokat Martę Cuper Kancelaria Adwokacka | 1. Projekt narusza zasadę własności, proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i stanowi przekroczenie władztwa planistycznego gminy przez ustalenie tylko dla nieruchomości o nr. ew. 24 powierzchni biologicznie czynnej, która stanowić ma 90% powierzchni, podczas gdy stosując kryteria związane z istnieniem rowu melioracyjnego na innych nieruchomościach będących przedmiotem projektowanej zmiany, ww. ograniczenie nie odnosi się do tych nieruchomości przez nieprawidłowe oznaczenie rowu melioracyjnego jako głównych rurociągów melioracyjnych, podczas gdy stanowią one ten sam odkryty rów melioracyjny. Takie zupełne ograniczenie zabudowy na nieruchomości spowoduje brak możliwości jej wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem w planie, co stanowi naruszenie prawa własności wyrażające się w nadmiernym jego ograniczeniu i przekroczeniu władztwa planistycznego. | Fragment działki ewidencyjnej nr: 24 | WS-1 | – | 1. Uwaga nieuwzględniona | - | 1. Uwaga nieuwzględniona | 1. Fragment działki, o którym mowa w uwadze (fragment rowu melioracyjnego) stanowi ok. 19 m ² (przy czym pozostała powierzchnia działki objęta sporządzanym planem wynosi ok. 1300 m ²). Minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona została na poziomie 90% tylko dla terenu WS-1, czyli dla powierzchni ok. 19 m ² działki o nr ewidencyjnym 24. Na pozostałej powierzchni działki plan ustala pbc w wysokości 25%. Oznaczony symbolem WS-1 rów melioracyjny położony częściowo na działce 24 i częściowo na działce 25 oraz oznaczone główne rurociągi odwadniające zostały wskazane zgodnie z dokumentacją przekazaną z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. Pozostałe urządzenia wodne (widoczne na podkładzie geodezyjnym) zgodnie z dokumentami uzyskanymi z WZMiUW nie są objęte „ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”. Na rysunku planu nie wyznaczono liniami rozgraniczającymi pozostałych urządzeń wodnych, gdyż nie widnieją one w dokumentacji przekazanej przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych. |
| | | | 2. Oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy od strony działek o nr. ew. 24-28 nie nawiązuje do rzeczywistej, już istniejącej zabudowy, bowiem | Działki ewidencyjne o numerach: 23/34, 23/36, 23/37, 23/42, 23/46, 24, | PU-1 | – | 2. Uwaga nieuwzględniona | - | 2. Uwaga nieuwzględniona | 2. Zgodnie z zapisami planu przez „nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny |

| | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|------|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| | | nie uwzględnia istniejących urządzeń budowlanych – ogrodzenia między działkami o nr. ew. 23/46, 23/34, 23/42, 23/36, 23/37, a nieruchomością o nr. ew. 24, a także istniejących w granicach ww. nieruchomości rowów melioracyjnych. | 25, 26, 27, 28 | | | | | | elewacji nowo realizowanych budynków (...)" Zgodnie z zapisami planu nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich urządzeń budowlanych jak ogrodzenia. Ponadto zarucony w uwadze przebieg linii zabudowy został zmieniony w wyniku uwzględnienia uwagi złożonej w dniu 23.11.2015 r. na etapie pierwszego wyłożenia. |
| | | 3. Wskazany rów melioracyjny nie znajduje się w miejscu, w którym został odzwierciedlony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, a także nie ma takiego przebiegu jak wskazany w załączniku graficznym, ponieważ usytuowany jest wzdłuż linii określających rurociągi odwadniające, które znajdują się na działce o nr. ew. 23/34. Rów melioracyjny znajduje się w innym miejscu – w granicach działek, a nie na działce. | Działki ewidencyjne nr: 23/34, 23/36, 23/37, 23/42 | PU-1 | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | - | 3. Uwaga nieuwzględniona | 3. Wskazany na rysunku planu przebieg rowu melioracyjnego jest zgodny z treścią mapy zasadniczej oraz z dokumentacją przekazaną z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń wodnych. |
| | | 4. Graficzny sposób oznaczenia rowu melioracyjnego nie zgadza się z przepisami dotyczącymi sposobu ich oznaczania. Nie jest jednolity, co powoduje brak jego przejrzystości, ponieważ w rzeczywistości rów melioracyjny jest tożsamy z przebiegiem głównych rurociągów odwadniających. Z uwagi na to sposób oznaczenia rowu melioracyjnego jest nieprecyzyjny, bo powoduje wątpliwość, czy rów ten jest na całej długości tej samej szerokości dna, a także, czy szerokość dna jest węższa niż 1,5 m przy ujściu. | Działki ewidencyjne nr: 23/34, 23/36, 23/37, 23/42 | PU-1 | - | 4. Uwaga nieuwzględniona | - | 4. Uwaga nieuwzględniona | 4. Wskazany na rysunku planu przebieg rowu melioracyjnego jest zgodny z treścią mapy zasadniczej oraz z dokumentacją przekazaną z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń wodnych, a sposób oznaczenia jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. |
| | | 5. Nie zostały rozmieszczone prawidłowo urządzenia melioracji wodnej na terenie projektowanej zmiany i na terenie przyległym, o których mowa w art. 73 prawa wodnego. Sam sposób oznaczenia rowu melioracyjnego WS-1 wprowadza w błąd co do jego przebiegu i usytuowania w terenie. | Działki ewidencyjne o numerach: 23/34, 23/36, 23/37, 23/42 | PU-1 | - | 5. Uwaga nieuwzględniona | - | 5. Uwaga nieuwzględniona | 5. Oznaczony symbolem WS-1 rów melioracyjny oraz oznaczone główne rurociągi odwadniające zostały wskazane zgodnie z treścią mapy zasadniczej oraz dokumentacją przekazaną z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. |
| | | 6. Nie ustalono, czy rów melioracyjny nie jest pozostałością po infrastrukturze kolejowej i czy spełnia funkcje, o których mowa w art. 73 prawa wodnego. Obowiązujący plan nie zawierał informacji i nie uwzględniał urządzeń, o których mowa w art. 73 prawa wodnego. Należałoby zweryfikować, czy projektowana zmiana uwzględnia te urządzenia, czy stanowi naniesienie po innej infrastrukturze – kolejowej – która obecnie zakwalifikowana została jako urządzenie melioracyjne. | Działki ewidencyjne o numerach: 23/34, 23/36, 23/37, 23/42 | PU-1 | - | 6. Uwaga nieuwzględniona | - | 6. Uwaga nieuwzględniona | 6. Oznaczony symbolem WS-1 rów melioracyjny oraz oznaczone główne rurociągi odwadniające zostały wskazane zgodnie z treścią mapy zasadniczej oraz dokumentacją przekazaną z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. |
| | | 7. Wnioskodawca wnosi zastrzeżenie do przyjętej maksymalnej wysokości zabudowy (20 m) oraz obiektów budowlanych (30 m) przy jednoczesnym ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy na nieruchomości o nr. ewid. | Działka ewidencyjna o numerze: 24 | PU-1 | - | 7. Uwaga nieuwzględniona | - | 7. Uwaga nieuwzględniona | 7. Określona na 20 m maksymalna wysokość zabudowy na obszarze objętym planem nie oznacza, że przy realizacji budynków mogą one zaciemniać istniejące budynki mieszkalne położone poza obszarem planu. Zasady |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|-------------------|---|------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| | | 24, co w konsekwencji może prowadzić do zacięcia istniejących budynków i upraw na terenie działki o nr 24. | | | | | | | sytuowania budynku na działce muszą być zgodne z zapisami planu, ale również z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, które to zabezpieczają odpowiednie nasłonecznienie istniejących obiektów (również na działkach sąsiednich). |
| | | 8. Nie zostało uwzględnione istniejące ogrodzenie, ponieważ brak jest ustalenia w planie wyjątków od wprowadzonej zasady określonej w §7 projektu. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | 8. Uwaga nieuwzględniona częściowo | – | 8. Uwaga nieuwzględniona częściowo | 8. Uwaga nieuwzględniona w zakresie możliwości kontynuacji realizacji ogrodzeń według zasad istniejących – niezgodnych z ustaleniami planu. Intencją planu jest, aby na obszarze objętym planem lokalizowane były ogrodzenia ażurowe, dlatego w §7 wprowadzono stosowne ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń. W planie wprowadzony jest zapis w §22 ust. 1 uwzględniający występowanie obecnie m.in. innego rodzaju ogrodzeń poprzez wprowadzenie następującego zapisu „Dopuszcza się do czasu realizacji zagospodarowania i przeznaczenia określonego w planie, zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów”. |
| | | 9. Zmiana drogi wewnętrznej o klasie technicznej dojazdowej 36 KD na KDW-1 i 2 (w części drogi 36 KD) powoduje brak możliwości dojazdu m.in. do działki o nr. ew. 24, która z uwagi na dokonanie takiej zmiany nie będzie miała dostępu do drogi publicznej. Do chwili obecnej nieruchomość o nr. ew. 24 dostęp do drogi publicznej miała zapewniony przez drogę wewnętrzną 36 KD, która łączyła się z drogą gminną Klg (uchwała nr 407 III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu terenu wsi Moszna i Moszna-Parcele – Etap I). Projektowana zmiana dzieli drogę wewnętrzną na: KDW-1 i KDW-2, co oznacza brak dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości oznaczonej chociażby nr. ew. 24, ponieważ stanowi naruszenie istniejącego do chwili obecnej ciągu komunikacyjnego między drogą 36 KD, a drogą gminną Klg. Planowanie dróg wewnętrznych KDW-1 i KDW-2 powoduje podział dróg wewnętrznych na dodatkowe kategorie (wydzielenie z już istniejącej drogi wewnętrznej 36 KD) i możliwość wykorzystania tych części drogi w sposób niezgodny z celem i funkcją drogi 36 KD, co stanowi naruszenie zasady proporcjonalności i jest naruszeniem władztwa planistycznego gminy. Funkcją drogi oznaczonej jako 36 KD jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej | Fragmety działek ewidencyjnych o numerach 27/1, 101 | KDW-1, KDW-2 | – | 9. Uwaga nieuwzględniona | – | 9. Uwaga nieuwzględniona | 9. Droga oznaczona symbolem 36KD w obowiązującym planie miejscowym (z 2002 r.) określona jest jako: Droga wewnętrzna o klasie technicznej jak droga dojazdowa. Ponadto w §2 pkt 1.1 obowiązującego planu wymieniono drogi oznaczone symbolem KD jako „tereny komunikacji wewnętrznej (nie zaliczone do kategorii dróg gminnych)”. W związku z tym droga KDW-2 wyznaczona na rysunku planu jest kontynuacją drogi wewnętrznej z sąsiadującego planu oznaczonej symbolem 36KD. Sąsiedni plan jest planem sporządzonym jeszcze na podstawie ustawy z 1994 r., gdzie symbol KD nie oznacza drogi publicznej, a drogę wewnętrzną. |

| | | | | | | | | | | |
|-----|------------|---|--|--|-------------------|---|---------------------------|---|---------------------------|---|
| | | | nieruchomościom położonym na południe od projektowanej zmiany (m.in. nieruchomości o nr. ew. 24). Wobec tego dokonanie podziału drogi 36 KD na mniejsze odcinki spełniające wyłącznie funkcję dla nieruchomości objętych zmianą planu umożliwia wykorzystywanie tych dróg tylko przez posiadaczy tych nieruchomości i powoduje brak dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości oznaczonej chociażby nr. ew. 24. | | | | | | | |
| | | | 10. Droga wewnętrzna KDW-2 nie została zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności jeśli o chodzi o możliwość jej dostosowania do wymogów przepisów pożarowych. | Fragmenty działek ewidencyjnych o numerach 27/1, 101 | KDW-2 | – | 10. Uwaga nieuwzględniona | – | 10. Uwaga nieuwzględniona | 10. Teren oznaczony symbolem KDW-2 stanowi fragment drogi wewnętrznej, której większa część położona jest poza obszarem planu i oznaczona symbolem 36KD. Droga ta w sumarycznej szerokości spełnia wymagane normy. |
| 14. | 14.11.2016 | Antoni Piotr Zalewski <i>reprezentowany przez:</i> advokat Martę Cuper Kancelaria Adwokacka | Określenie współczynnika zagęszczenia zabudowy jest nieprawidłowe, gdyż odnosi się do całego obszaru objętego projektowaną zmianą, a tymczasem teren ten składa się z oddzielnych działek, dla których do każdej z osobna powinny być stosowane kryteria związane z gęstością zabudowy. Taki zabieg powoduje umożliwienie zwiększenia gęstości zabudowy w nadmierny sposób. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | Uwaga nieuwzględniona | – | Uwaga nieuwzględniona | Wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do działki budowlanej, której definicja zawarta jest w wymienionej ustawie (nie jest to definicja tożsama z pojęciem działki ewidencyjnej). Działka budowlana może składać się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej. Definiowanie innych zasad ustalania intensywności zabudowy np. do obszarów innych niż działka budowlana jest niezgodne z upoważnieniem zawartym w ustawie i powodować może nieważność planu w tym zakresie (rozstrzygnięcia Wojewody). |
| 15. | 15.11.2016 | Antoni Piotr Zalewski <i>reprezentowany przez:</i> advokat Martę Cuper Kancelaria Adwokacka | Określenie współczynnika zagęszczenia zabudowy jest nieprawidłowe, gdyż odnosi się do całego obszaru objętego projektowaną zmianą, a tymczasem teren ten składa się z oddzielnych działek, dla których do każdej z osobna powinny być stosowane kryteria związane z gęstością zabudowy. Taki zabieg powoduje umożliwienie zwiększenia gęstości zabudowy w nadmierny sposób. | Cały obszar planu | Cały obszar planu | – | Uwaga nieuwzględniona | – | Uwaga nieuwzględniona | Wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do działki budowlanej, której definicja zawarta jest w wymienionej ustawie (nie jest to definicja tożsama z pojęciem działki ewidencyjnej). Działka budowlana może składać się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej. Definiowanie innych zasad ustalania intensywności zabudowy np. do obszarów innych niż działka budowlana jest niezgodne z upoważnieniem zawartym w ustawie i powodować może nieważność planu w tym zakresie (rozstrzygnięcia Wojewody). |

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Brwinowie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII.325.2017
Rady Miejskiej w Brwinowie
z dnia 30 stycznia 2017 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i innej infrastruktury oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych Rada Miejska w Brwinowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele w gminie Brwinów – Etap I – fragment zgodnie z uchwałą nr LII.559.2014 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 9 maja 2014 r., obejmują ewentualne inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych 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 określonych 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.

§ 4. 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. 2012 poz. 1059 z późn. zm.).

§ 5. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 6. 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. 2016 poz. 1870 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Brwinów uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 7. 1. 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 (Dz. U. 2015 poz. 139 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie:
Sławomir Rakowiecki