



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 stycznia 2022 r.

Poz. 996

### UCHWAŁA NR XLIII.521.2022 RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE

z dnia 20 stycznia 2022 r.

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

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI.283.2020 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Wieś i Moszna-Parcela, gm. Brwinów, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów, uchwalonego uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r., Rada Miejska w Brwinowie uchwala, co następuje:*

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1.**

##### **Zakres i zasady obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Wieś i Moszna-Parcela, gm. Brwinów, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

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.

6. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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

1) granica obszaru objętego planem;

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1873, 1986.

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolami terenów.

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

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

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
- 5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej, a także stanowiska w garażach wolnostojących oraz wbudowanych w budynki o innych funkcjach;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie 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) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 11) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 12) **zabudowie grupowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, w przypadku skrajnego budynku pozostałe ściany

zewnętrzne stanowią elewacje, budynki skupione są wokół wspólnego placu, który stanowi jedną przestrzeń wspólną;

- 13) **zabudowie szeregowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków – segmentów, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewacje.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 2.**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **MNU-1**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem: **MN/MZ/U-1**;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oznaczone symbolami **PU-1, PU-2**;
- 4) teren rowu odwadniającego, oznaczony symbolem: **WR-1**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD-1**.

§ 5. 1. Jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wyznacza się:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDD-1**;
- 2) teren rowu odwadniającego oznaczony symbolem **WR-1**.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4. 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.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmiany technologii i urządzeń;
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.

2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. 1. Nowo realizowane budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu ustaleń ust. 1 oraz w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

3. Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość „adaptacji budynków”, dopuszcza się, dla budynków istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu: remont, przebudowę, nadbudowę zgodnie z istniejącą powierzchnią zabudowy.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 9. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu oraz ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jeznych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 10. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 11. 1. Miejsca do parkowania, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym, miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych – dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy istniejącej zabudowy jednorodzinnej, dla której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe;
- 4) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) dla funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów, składów.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 12. 1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz 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, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenu WR-1, w szczególności przez tereny dróg publicznych i na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 15 m.

5. Wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.

6. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

**§ 13.** 1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm;
- 2) dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego;
- 3) 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.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się, użytkowanie istniejących oraz realizację nowych zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 400 mm;
- 3) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania; zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 4) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej

również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego;

2) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci ciepłowniczej, gazowej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem paliw płynnych, urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej – za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 2) dopuszcza się dostarczanie ciepła z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy, nie mniejszej niż  $\emptyset$  32 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.

7. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenu WR-1 jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 2) zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
- 3) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 14. Dopuszcza się zachowanie, istniejących w dniu wejścia w życie planu, działek i zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.

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

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

**DZIAŁ III.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**  
**Rozdział 10.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów**

§ 17. Na terenie oznaczonym symbolem: **MNU-1**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usług nieuciążliwych,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, w tym garaży wbudowanych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących, w formie zabudowy bliźniaczej lub w formie zabudowy szeregowej,
  - b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie, spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - d) dopuszcza się adaptację budynków,
  - e) dopuszcza się, przy rozbudowie istniejących budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - f) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - g) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 30%,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
  - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 11,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 16 oraz z następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 9, § 10, z dróg oznaczonych symbolami **KDZ-2** i **KDD-1** oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 12, § 13.

**§ 18.** Na terenie oznaczonym symbolem: **MN/MZ/U-1**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- c) zabudowa usługowa,
- d) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, w tym garaży wbudowanych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, w formie zabudowy bliźniaczej, w formie zabudowy szeregowej lub w formie zabudowy grupowej,
- b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
- c) dopuszcza się dachy płaskie, spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
- d) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
- e) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;

3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
- b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,0,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%,
- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
- f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
  - dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
  - dla budynków innych niż gospodarcze i garaże – 11 m,
- g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 11,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 16 oraz z następującymi ustaleniami:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
- c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;

5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 9, § 10, z dróg oznaczonych symbolami **KDZ-1** i **KDZ-2** oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 12, § 13.

**§ 19.** Na terenach oznaczonych symbolami: **PU-1**, **PU-2**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:



- a) zabudowa produkcyjna, usługowa, składy i magazyny,
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, w tym wielopoziomowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie, spadziste o pochyleniu głównych połączeń dachowych do 45°;
  - c) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych z wyjątkiem konieczności użycia znaków firmowych i barw firmowych;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 25%,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 11,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 16:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 9, § 10 oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 8 m, przy czym:
- a) dla terenu **PU-1** z dróg oznaczonych symbolami **KDZ-1** i **KDZ-2**,
  - b) dla terenu **PU-2** z drogi oznaczonej symbolem **KDZ-3**;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 12, § 13.
- § 20.** Na terenie oznaczonym symbolem **WR-1** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: rów odwadniający;
  - 2) dopuszcza się zachowanie i realizację obiektów i urządzeń odwodnieniowych oraz melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego;
  - 3) zasady zagospodarowania, zgodnie z § 6 ust. 4, 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) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90%.
- § 21.** Na terenach oznaczonych symbolami **KDZ-1**, **KDZ-2**, **KDZ-3** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
  - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:

- a) **KDZ-1** – od 30,0 do 31,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) **KDZ-2** – od 16,0 do 71,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - c) **KDZ-3** – od 13,0 do 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§ 22.** Na terenie oznaczonym symbolem **KDD-1**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi od 13,5 m do 15,5 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 24.** 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. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 298, poz. 7852 z dnia 18 listopada 2002 r.

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Brwinów.

**§ 26. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Brwinów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Brwinowie

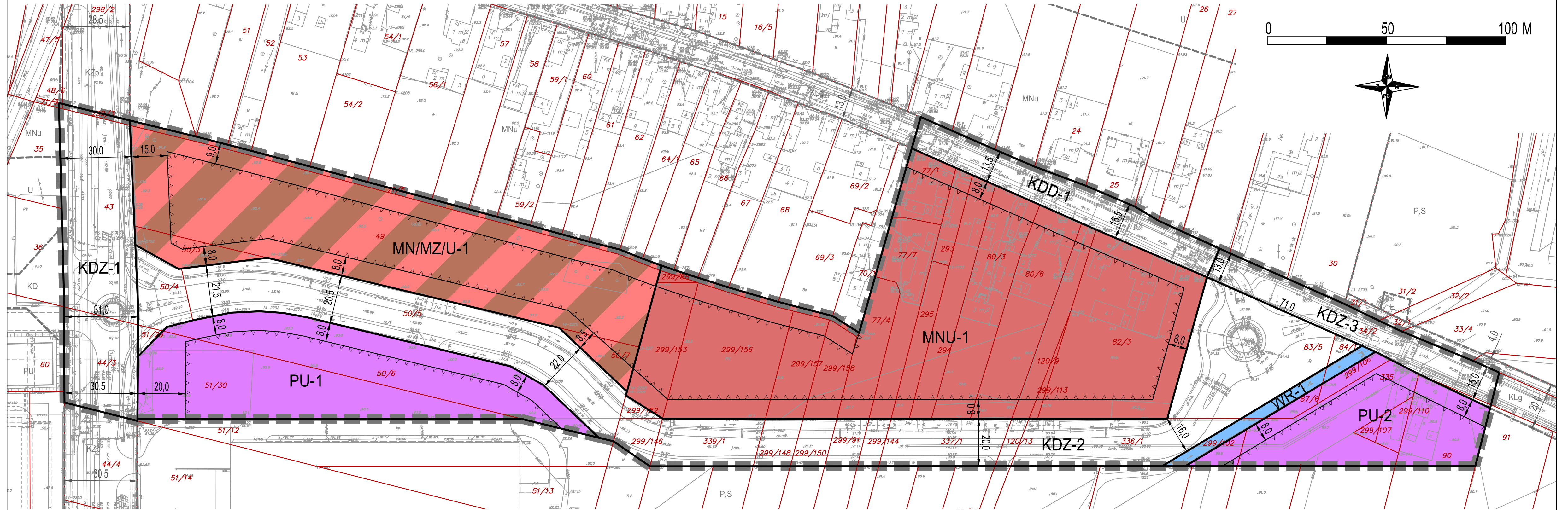
**Sławomir Rakowiecki**



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

SKALA 1 : 1000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLIII.521.2022  
RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE  
Z DNIA 20 STYCZNIA 2022 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BRWINÓW  
UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR 159-III RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE Z DNIA 14.04.2000 r.

GRANICA PLANU



**OZNACZENIA**

**TERENY URZĄDZANOWANE**

- Sieć ulug i handlu (w tym usługi dla rolnictwa)
- sieć usług, handlu zastawionego
- sieć usług, handlu zastawionego - przewidziana usługami dotychczas obowiązującymi planów miejscowych
- sieć usług, handlu zastawionego - na podstawie ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych, przewidziana pod zastawionymi w obszarze studium
- Sieć produkcji, przemysłu, stacji oraz obsługi komercyjnej i handlowej przewidzianych w obszarze studium
- sieć dla zastawionego
- sieć dla zastawionego - przewidziana usługami dotychczas obowiązującymi planów miejscowych
- sieć dla zastawionego - na podstawie ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych przewidziana pod zastawionymi w obszarze studium

**OBZARY OBIĘTE LUB WSKAZANE DO OBIĘCIA OCHRONA, KOMUNIKACJA**

**AT**

**KOMUNIKACJA**

**OZNACZENIA:**  
**OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYBRANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PODANE W METRACH

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

- MNU-1** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN/MZ/U-1** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- PU-1-2** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- WR-1** TEREN ROWU ODWADNIAJĄCEGO
- KDZ 1-3** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDD-1** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

**OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

- 50/5** GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH WRAZ Z NUMEREM
- P.S** LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
- 17,0** WYMIAROWANIE WYBRANYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU PODANE W METRACH

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI MOSZNA-WIEŚ I MOSZNA-PARCELA, GM. BRWINÓW		
SPORZĄDZIL:	BURMISTRZ GMINY BRWINÓW UL. GRODZIŃSKA 12 05-840 BRWINÓW		
OPRACOWANIE:	KANON Sp. z o.o. UL. NADARZYŃSKA 54 05-805 OTREBUSZY		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA - KOORDYNATOR PROJEKTU		
DATA:	STYCZEŃ 2022	SKALA:	1 : 1 000
RYСУNEK:	ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIII.521.2022 RADY MIEJSKIEJ W BRWINOWIE Z DNIA 20 STYCZNIA 2022 R.		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII.521.2022  
Rady Miejskiej w Brwinowie  
z dnia 20 stycznia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Wieś i Moszna-Parcela, gm. Brwinów**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Brwinowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 października 2021 r. do 17 listopada 2021 r. Termin składania uwag do 10 grudnia 2021 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII.521.2022  
Rady Miejskiej w Brwinowie  
z dnia 20 stycznia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Brwinów oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Wieś i Moszna-Parcela, gm. Brwinów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Brwinów rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Wieś i Moszna-Parcela, gm. Brwinów, obejmują:

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

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja 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;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. 2021 poz. 716 z późn. zm.);
- 4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2021 poz. 305 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Brwinów uchwała się w uchwale budżetowej.

**§ 5.**

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. 2020 poz. 2028) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. 2021 poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII.521.2022

Rady Miejskiej w Brwinowie

z dnia 20 stycznia 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**