

Projekt

z dnia 2 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRENNA**

z dnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru Brenna - Leśnica w gminie Brenna (ul. Stawy)

Na podstawie art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Brenna uchwała co następuje:

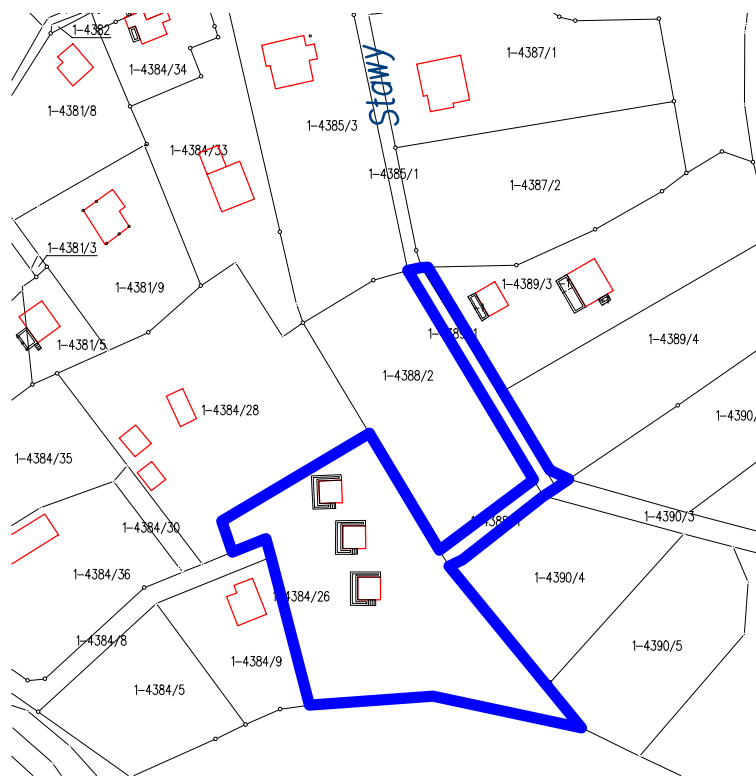
§ 1. 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru Brenna - Leśnica w gminie Brenna (ul. Stawy) na wniosek złożony przez G. Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określa załącznik graficzny stanowiący integralną część uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brenna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Brenna
z dnia 2025 r.



SKALA 1: 2000	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru Brenna – Leśnica w gminie Brenna (ul. Stawy)

Brenna, dnia 2 stycznia 2025 r.

Spis treści

I ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA OBSZARU BRENNA LEŚNICA W GMINIE BRENNA (UL. STAWY)	3
1. Zakres zintegrowanego planu inwestycyjnego	4
2. Struktura własnościowa terenu	5
3. Koncepcja zagospodarowania terenu	5
4. Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	6
5. Uwarunkowania terenu- ochrona przyrody	8
II ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRENNA.	8
III ANALIZA POZA PLANISTYCZNYCH ASPEKÓW SPORZĄDZANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO.....	11
IV WNIOSKI	11

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Z uwagi, że zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego (art. 37ea ust. 3. upzp), również powyższa analiza jest sporządzana przed wyrażeniem zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego przez Radę Gminy.

Sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wymaga:

- wyłonienia wykonawcy na kontynuację prac mających na celu uchwalenie ZPI zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu zamówień publicznych;
- przeprowadzenie czynności określonych w z art. 37ec, art. 37ed, art.37ee, art. 37ef , art.37eg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- przygotowania prognozy oddziaływania na środowisko w celu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

I ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA OBSZARU BRENNA LEŚNICA W GMINIE BRENNA (UL. STAWY)

Zgodnie z art. 37ae upzp na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Ponadto wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

W związku z art. 37ea ust. 1 upzp w dniu 7 listopada 2024 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek G.Invest Sp. z o. o. o przystąpienie do sporządzenia ZPI dla terenu położonego w Brennej Leśnicy przy ul. Stawy dla dz. nr 4384/26, 4388/1, 4389/1, 4389/3, 4389/4 obręb Brenna. Następnie w dniu 12 listopada 2024 r. Wójt Gminy Brenna wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie wniosku o następujące informacje:

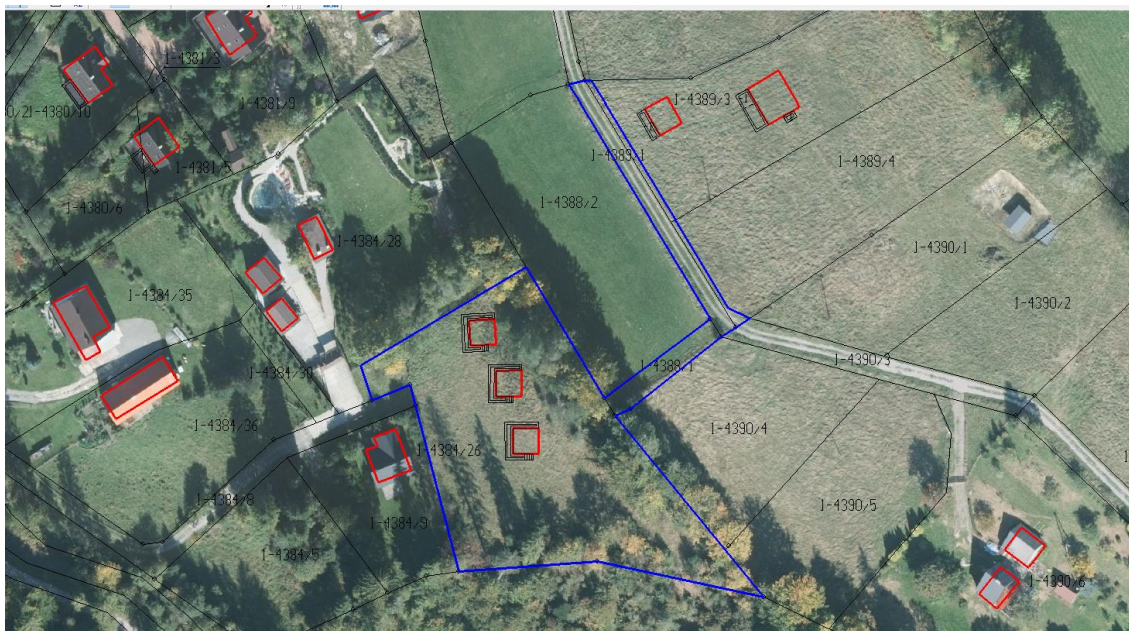
1. Wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy wnioskiem z dnia 7 listopada 2024 r. a projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie działek wymienionych we wniosku – działki 4388/1 (działka Inwestora) i 4389/1 (inwestycja uzupełniająca) w Brennej wskazane na rysunku planu nie zostały opisane we wniosku.
2. Sposób skomunikowania obszaru inwestycji z drogą publiczną.
3. Przedstawienie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brenna (w sytuacji braku planu ogólnego) na podstawie art. 37n, w związku z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie miejsc parkingowych.
4. Przedstawienie dokumentów potwierdzających uprawnienia autora projektu do sporządzenia projektu aktu planowania przestrzennego.
5. Uzupełnienie wniosku i projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego o poprawny załącznik o którym mowa w art. 67a ust. 5, w związku z 37eb ust. 2.

6. Doprowadzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego do zgodności z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) w zakresie zastosowanych klas, tj. oznaczenie graficzne we wskazanym rozporządzeniu nie pokrywa się z przedstawionym we wniosku.
7. Uzupełnienie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego o rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130).

Następnie w dniu 17 grudnia 2024 r. w odpowiedzi na wezwanie inwestor uzupełnił wniosek w zakresie wskazanym w wezwaniu. Realizując przepisy upzp w dniu 19 grudnia 2024 r., zarządzeniem Wójta Gminy Brenna nr 253/2024 wniosek inwestora G.invest Sp. z o. o. z siedziba w Gliwicach został przekazany Radzie Gminy Brenna w celu zajęcia stanowiska w formie uchwały, co do wyrażenia zgody na sporządzenie ZPI.

1. Zakres zintegrowanego planu inwestycyjnego

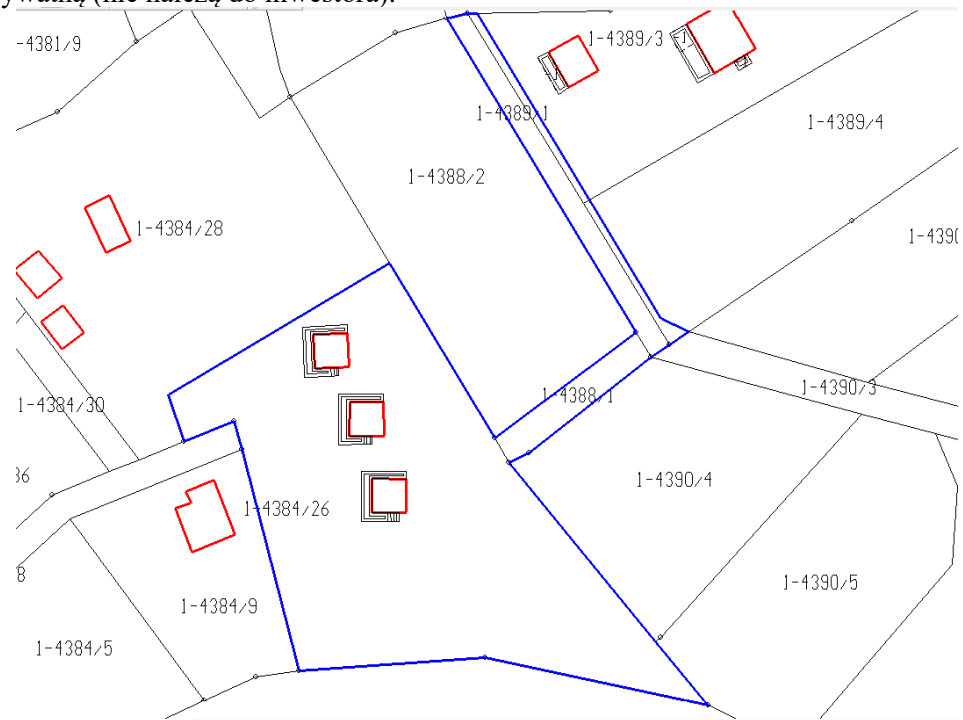
Teren wskazany przez inwestora we wniosku zlokalizowany jest w Gminie Brenna, w południowej części Brennej w dolinie Leśnica, przy ul. Stawy. Obszar ten od strony wschodniej, północnej i zachodniej otoczony jest rozproszoną zabudową mieszkaniową i letniskową. Od strony południowej graniczy z lasem (w miejscowym planie teren łąk i pastwisk). Zakres opracowania ZPI obejmuje swym zasięgiem następujące działki położone w Brennej oznaczone numerem ewidencyjnym: 4384/26, 4388/1, 4389/1, 4389/3 (w części), 4389/4 (w części). Na działce 4384/26 znajdują się trzy obiekty rekreacji indywidualnej.



— granica opracowania ZPI

2. Struktura własnościowa terenu

Działki oznaczone nr ewidencyjnym 4384/26, 4388/1 położone w Brennej są własnością inwestora. Działka drogowa 4389/1 stanowi własność Gminy Brenna. Pozostałe działki nr 4389/3, 4389/4 stanowią własność prywatną (nie należą do inwestora).



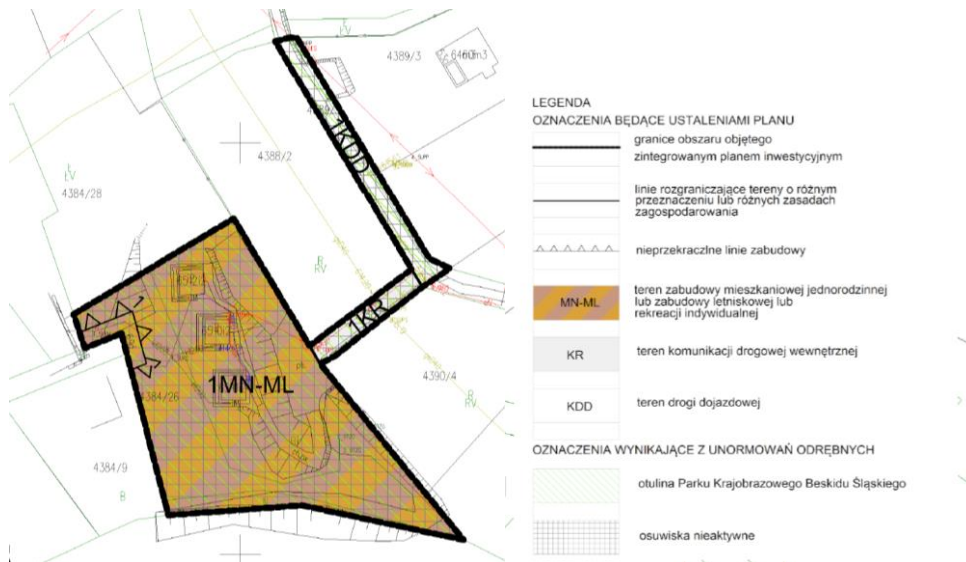
3. Koncepcja zagospodarowania terenu

Celem opracowania ZPI jest zmiana parametrów zagospodarowania działki 4384/26 położonej w Brennej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Realizacja wniosku złożonego przez inwestora i uchwalenie ZPI pozwoli na zagospodarowanie działki zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. W niniejszym projekcie inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (działka nr 4388/1), będący połączeniem z drogą publiczną. Inwestycję uzupełniającą stanowi realizacja fragmentu terenu drogi dojazdowej na działce 4389/1 oraz na działkach przyległych (4389/3, 4389/4).

Zgodnie z art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez pojęcie „inwestycji uzupełniającej” należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803, 1615 i 1688), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych

przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej. Wskazana inwestycja (budowa drogi dojazdowej) jest zgodna z definicją inwestycji uzupełniającej wskazaną powyżej, a przedmiotowa droga będzie służyła obsłudze inwestycji głównej (poprzez projektowaną drogę wewnętrzną w terenie oznaczonym symbolem 1KR).



4. Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Brenna zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Nr XXIV/198/04 z dnia 16.09.2004 r. i ogłoszonym w Dzienniku Województwa Śląskiego nr 105, poz.2949 w dniu 5.11.2004 r. ze zmianami:

Teren objęty ZPI położony jest jednostce planu 5.ML.239, co według ustaleń do planu stanowi: **ML** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym oraz sezonowym, letniskowym.

§ 6

2. Tereny graniczące z obszarami leśnymi są wyłączone z lokalizacji nowych budynków w pasie gruntu o szerokości 25 m od ściany lasu, za wyjątkiem terenów zabudowanych bądź o dokonanych już podziałach, przeznaczonych pod zabudowę, przy czym nowe obiekty budowlane lokalizować ze względów bezpieczeństwa możliwie jak najdalej od ściany lasu.

§ 83

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej i sezonowej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.ML.30, 5.ML.37, 5.ML.42, 5.ML.43, 5.ML.56, 5.ML.81, 5.ML.83, 5.ML.84, 5.ML.86, 5.ML.92, 5.ML.98, 5.ML.107, 5.ML.117, 5.ML.145, 5.ML.162, 5.ML.173, 5.ML.203, 5.ML.207, 5.ML.217, 5.ML.222, 5.ML.224, 5.ML.234, 5.ML.239:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, remontu, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu budowlanego;
- 2) działki budowlane powstałe w wyniku nowego podziału powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenu i obiektów. Zalecana powierzchnia nowej działki w wypadku podziału terenów – 1500 m² ;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania architektury budynków mieszkalnych i usługowych oraz terenów wyznaczonych pod zabudowę w celu ochrony istotnych elementów krajobrazu gminy:
 - a) wprowadza się rygor projektowania i realizowania obiektów budowlanych i związanych z nimi urządzeń w sposób uwzględniający następujące zasady:
 - aa) dachy budynków dwu- i wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 25° – 45° , 45° i więcej w zależności od otoczenia i położenia budynku, wielkości minimalne do 25° dopuszcza się w przypadku przebudowy ze stropodachu,
 - ab) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - ac) materiały wykończeniowe:
 - ściany: kamień naturalny; cegła licowa; tynk zwykły i szlachetny; drewno (bale, deski, listwy,łaty itp.);
 - dachy: dachówka i blachodachówka; gont i gont bitumiczny; blacha;
 - ogrodzenie: siatka; kraty metalowe; żerdzie; kamień naturalny, cegła i elementy drewniane;
 - b) gabaryty i architektura projektowanych budynków powinny nawiązywać do istniejącego zainwestowania znajdującego się w sąsiedztwie terenu, na którym ma być realizowany nowy obiekt,
 - c) zakaz stosowania kolorów: pomarańczowego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, jaskrawożółtego i jaskrawozielonego (dotyczy pokryć dachowych i elewacji),
 - d) obowiązuje porządkowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 116;
- 5) zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu sieciowego lub lokalnego, a czasowo ze studni lokalnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej. Do czasu objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych dla obiektów związanych z pobytem sezonowym, pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków; stosowanie atestowanych oczyszczalni przydomowych dla obiektów całorocznych. Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie, odprowadzanie ich do cieków, zbiorników wodnych i urządzeń melioracyjnych;
- 7) maksymalne zachowanie istniejących przejść pieszych, dojazdów, przejazdów, cieków, drzewostanu, ukształtowania terenu;
- 8) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 60 % powierzchni działki;
- 9) adaptacja istniejących usług i możliwość realizacji nowych z zastrzeżeniem, że oddziaływanie obiektu na środowisko powinno zamknąć się w granicach działki. Wyklucza się prowadzenie działalności usługowej powodującej emisję nieorganizowaną pyłów i odorów;
- 10) wyklucza się przeznaczanie działek dla nowych siedlisk zabudowy zagrodowej;
- 11) na terenie 5.ML.56, dla realizacji nowych obiektów, w zasięgu pokazanym na rysunku planu, obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej określającej warunki posadowienia obiektów budowlanych w sposób określony w przepisach szczególnych;
- 12) dla terenów 5.ML.56 i 5.ML.162 objętych częściową strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 112 ust. 2;

13) zakaz lokalizowania nowych budynków w pasie gruntu o szerokości 25 m od ściany lasu, z zastrzeżeniem podanym w § 6 ust. 2;

14) na terenach 5.ML.51, 5.ML.56, 5.ML.81, 5.ML.83, 5.ML.227, 5.ML.239, 5.ML.247 dopuszcza się lokalizację przenośnych wyciągów narciarskich;

15) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki, zaleca się ich sytuowanie bezpośrednio do ściany budynku na sąsiedniej działce;

16) na terenie 5.ML.207 utrzymuje się ośrodek wypoczynkowy oraz dopuszcza się lokalizację nowych obiektów z przeznaczeniem na usługi wypoczynkowo-rekreacyjne, medyczne, opiekuńczo-lecznicze i odnowy biologicznej itp.

Takie przeznaczenie terenu, a zwłaszcza parametr określony w § 6 mpzp tj. (odległość zabudowy od ściany lasu) nie pozwoli na realizację zagospodarowania planowanego przez inwestora.

5. Uwarunkowania terenu- ochrona przyrody

Analizowany teren położony jest w Parku Krajobrazowym Beskidu Śląskiego oraz w obszarze osuwiska nieaktywnego. Projekt planu miejscowego będzie uzgadniany/ opiniowany z właściwymi organami odpowiedzialnymi za ochronę wynikającą z powyższych uwarunkowań.

II ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRENNA.

Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego (art. 37ea ust. 3. upzp). W myśl art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Gmina Brenna posiada obowiązujące studium, które docelowo ma zostać zastąpione planem ogólnym i utraci swą moc 31 grudnia 2025 r. Zatem zgodnie z przepisami znowelizowanej ustawy do czasu wejścia w życie planu ogólnego, zgodność należy badać w odniesieniu do ustaleń studium.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętym uchwałą Rady Gminy Brenna nr XXI/237/17 z dnia 13 lipca 2017 r. teren objęty sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęty jest kierunkiem ML i systemem komunikacji (drogą gminną), co według ustaleń studium oznacza:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej „ML”

Kierunki wiodące terenów:

1. zabudowa rekreacji indywidualnej,
2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
3. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

Kierunki dopuszczalne:

1. obiekty i budynki gospodarcze o architekturze dostosowanej do budynków mieszkalnych,
2. zabudowa usługowa i zagrodowa,
3. zagospodarowanie związane z hodowlą koni i prowadzeniem działalności w formie ujeżdżalni, szkółki itp.
4. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
5. drogi dojazdowe, miejsca postojowe i garaże,

6. zielen ogólnodostępna urządzona,
7. obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne
8. zielen izolacyjna oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi.

Ograniczenia zagospodarowania:

1. emisja substancji, energii i hałasu nie może przekraczać standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
2. projektowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych,
3. zamianę jednostki ML na MN w mpzp, należy poprzedzić analizą określającą :
 - celowość takiej zamiany,
 - wzrost obciążenia dla środowiska poprzez zwiększenie zapotrzebowania we wszystkie media,
 - wzrost obciążeń dla budżetu Gminy wynikających z obowiązku utrzymywania osiedli całorocznych,
 - wpływ utrwalania zainwestowania w wyższych partiach gór w sytuacji znacznych rezerw i niedoinwestowania terenów w dolinach, o dobrej dostępności komunikacyjnej.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej ,
2. zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych od 800 m²,
3. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych położonych na obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: 1000 m²,
4. minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalona na podstawie przepisów odrębnych,
5. maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
6. maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6,0m,
7. styl obiektów powinien nawiązywać do architektury regionalnej.

Celem opracowania ZPI jest zmiana parametrów zagospodarowania działki 4384/26 położonej w Brennej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

W projekcie planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania: minimalnego i maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, które gwarantują zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W terenie oznaczonym symbolem 1MN-ML przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej jednocześnie wykluczając teren tłoczni gazu, stacji gazowej, magazynu gazu, obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

W terenie 1MN-ML ustalono:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,

- maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalną wysokość: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków rekreacji indywidualnej, budynków usługowych: 10 m, budynków gospodarczych, garażowych: 6 m.
- geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie w formie dachów zielonych,.

Na obszarze objętym planem nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz żadnych stanowisk archeologicznych.

Nie występują również żadne udokumentowane złoża i tereny górnicze oraz obszary zagrożenia powodzią. Nie ma terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych ani szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zagospodarowaniu.

W obszarze planu uwzględniono wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji, wyznaczając tereny komunikacji: teren drogi dojazdowej (KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) i ustalając zasadę obsługi komunikacyjnej - dostęp do drogi publicznej - poprzez teren 1KR oraz 1KDD stanowiący kontynuację drogi publicznej (ulica Stawy) oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w w/w terenie równą:

- 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)
- 0,5 miejsca parkingowego na 1 budynek rekreacji indywidualnej,

dla zabudowy usługowej:

- 1,5 miejsca parkingowego na 50 m² powierzchni sprzedaży,
- 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe (dla usług hotelarskich od 50 miejsc noclegowych),
- 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe (dla usług hotelarskich powyżej 50 miejsc noclegowych),
- 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni sali konsumpcyjnej (dla usług gastronomii do 100 m² powierzchni sali konsumpcyjnej),
- 1 miejsce parkingowe na 8 m² powierzchni sali konsumpcyjnej (dla usług gastronomii powyżej 100 m² powierzchni sali konsumpcyjnej),
- 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wystawienniczej (dla usług kultury - muzea i galerie),
- 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni sali kinowej (dla usług kultury - kina),
- 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni biurowej (dla usług kultury - administracja),
- dla pozostałych usług 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni usług.

Zapewniono również możliwość rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej. Zapisy w projekcie planu umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Mając na uwadze powyższą analizę należy stwierdzić, że proponowane w projekcie ZPI rozwiązania w zakresie przeznaczeń terenów jak i parametrów zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brenna.

III ANALIZA POZA PLANISTYCZNYCH ASPEKÓW SPORZĄDZANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Zgodnie z art. 37ed ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:

- 1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
- 2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w art. 37ed ust. 5 w/w ustawy;
- 3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 w/w ustawy.

Przed rozpoczęciem postępowania mającego na celu uchwalenie ZPI Gmina Brenna z Inwestorem podpisze stosowne porozumienie zgodnie z którym koszt sporządzenia projektu planu oraz przeprowadzenie procedury planistycznej pokryje inwestor. Ponadto w procedurze sporządzania ZPI zostanie zawarta umowa urbanistyczna poprzedzona negocjacjami. Udział w nich bierze osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby – przewodniczący rady gminy. Pozostałe koszty związane z przyjęciem ZPI tj. realizacja inwestycji uzupełniającej, odszkodowania związane z przejściem gruntów pod inwestycję uzupełniającą itp. zostaną ustalone w umowie urbanistycznej sporządzonej w formie aktu notarialnego.

IV WNIOSKI

Mając na uwadze powyższe analizy należy podkreślić, że ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dają możliwości zagospodarowania działki nr 4384/26 położonej w Brennej zgodnie z oczekiwaniami inwestora. Jednocześnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszcza planowane przeznaczenie terenu.

Gmina Brenna planuje podpisanie z inwestorem porozumienia warunkującego rozpoczęcie procedury sporządzania ZPI, pokryciem przez inwestora kosztów jej sporządzenia. W toku negocjacji strony umowy urbanistycznej (w tym przedstawiciel Rady Gminy Brenna) mogą jasno kształtować swoje oczekiwania względem siebie jak i w zakresie realizacji oraz finansowania inwestycji uzupełniającej.