

## Uzasadnienie

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

*(Kursywą oraz niebieskim kolorem czcionki opisano czynności niewykonane na obecnym etapie procedury planistycznej)*

Uchwałami nr 379-III z dnia 28.czerwca 2002 r., nr 141-IV z 24 października 2003 r. oraz nr XVIII.168.2015 z dnia 30 listopada 2015 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów Rada Miejska w Brwinowie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów w poszczególnych obszarach, powierzając wykonanie uchwał Burmistrzowi Gminy Brwinów. W wyniku realizacji powyższych uchwał sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami a także w związku z ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871) ) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587). Określone w projekcie planu funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań i predyspozycji środowiskowych wynikających z opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy Brwinów, kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brwinów, uchwalonego uchwałą Nr 159-II Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r.

Przy ustalaniu planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym kształtowania zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni i inne wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej *ustawą*), tj.:

### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- 1) w projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
  - ustalenie podstawowego i dopuszczonego przeznaczenia terenów,
  - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - ustalenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów zharmonizowanych z istniejącym stanem zagospodarowania poszczególnych terenów,
  - określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w poszczególnych kwartałach zabudowy tworzących całość urbanistyczną,
  - wskazanie stref ograniczeń w zabudowie związanych z sąsiedztwem lasu, a wynikających z przepisów odrębnych, w tym warunków technicznych, jakim

- powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie bez konieczności kształtowania linii zabudowy od lasu, który jako zbiorowisko zieleni wysokiej, ze znacznym udziałem drzew może być wkomponowany w zespół zabudowy miejscowości, bez potrzeby bezpośredniego wpływu na kształtowanie linii zabudowy;
- określenie zasad stosowania kolorystyki obiektów budowlanych,
  - określenie zasad realizacji ogrodzeń;
- 2) w projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służących ograniczaniu wpływu planowanego zagospodarowania terenów na stan środowiska,
  - dopuszczenie przedsięwzięć i usług nieuciążliwych, tj. nie zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - klasyfikacja poszczególnych terenów funkcjonalnych pod kątem standardów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - ochronę istniejących rowów na warunkach wynikających z przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodnej,
  - ochronę krajobrazu w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz istniejących zespołów przydrożnej i przyulicznej zieleni urządzonej;
  - ochronę gruntów leśnych, w tym kompleksów leśnych;
- 3) w projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie których znajdują się zabytki archeologiczne,
  - określenie zasad zagospodarowania zabytków (wraz z ich otoczeniem) – wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) w projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- określenie zasad rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
  - określenie wymogu przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i melioracji wodnych, gdy kolidują z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - uwzględnienie w planowanym zagospodarowaniu terenu oddziaływania istniejących sieci elektroenergetycznych oraz gazociągów w obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie. Sieci elektroenergetyczne 110 kV usytuowane poza obszarem objętym planem stanowią fragmenty sieci dystrybucyjnych, tzw. wstępnego rozdziału, zaś sieci elektroenergetyczne SN i nN usytuowane w obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stanowią sieci dystrybucyjne rozdzielcze. W skład sieci dystrybucyjnej wchodzi zarówno linie napowietrzne i kablowe jak i stacje elektroenergetyczne. Przebieg linii 110 kV został zaznaczony na rysunku planu poprzez oznaczenie osi tej linii elektroenergetycznej oraz zasięgu oddziaływania. W ustaleniach planu zawarto zapisy mające na celu ochronę ludzi a dotyczące zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania, tj. w zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (WN), tj. w pasie terenu o szerokości 40,0 m (tj. po 20 m od osi linii). Wzdłuż linii energetycznej wysokiego napięcia a także pod tą linią - należy zachować przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w szczególności zakaz lokalizowania obiektów na pobyt ludzi w pasie terenu o szerokości 18 m, tj. po 9,0 m. od osi linii WN. Z kolei, sieć dystrybucyjna rozdzielcza związana jest z użytkowaniem poszczególnych obiektów i nieruchomości. Przebieg tych sieci oraz usytuowanie urządzeń niezbędnych do korzystania z ww. sieci dystrybucyjnych, z uwagi na znaczne zainwestowanie terenów, podlega w praktyce licznym przekształceniom, polegającym na ich rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie

przebiegu odcinków sieci, stąd nie jest zasadne ściśle ustalanie w planie miejscowym lokalizacji przedmiotowych stref. Zatem, zasadnym jest - w sytuacji postępującej urbanizacji terenu - określenie w tekście planu rodzaju przepisów odrębnych, które należy zachować w związku z realizacją zagospodarowania terenów (w szczególności zabudowy) sytuowanej na linii przebiegu oraz w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Zapis planu ustala nakaz skablowania lub przebudowy sieci energetycznych napowietrznych na przebieg nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zaś do czasu skablowania plan ustala nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w pasie terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi linii) wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia a także pod tą linią oraz w odległości do 10,0 m. od istniejącej stacji transformatorowej, a – odnośnie zagospodarowania terenów położonych na linii przebiegu oraz w pobliżu istniejących sieci i urządzeń gazowych infrastruktury technicznej – zachowanie pasa terenu w strefie kontrolowanej określanej przepisami odrębnymi dotyczącymi instalacji i urządzeń gazownictwa – jako obszaru z zakazem zabudowy budynkami oraz trwałych nasadzeń drzewami, z zachowaniem przepisów odrębnych. Zapisy powyższe pozwalają na kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów w szerszej perspektywie czasowej (bez odniesienia się tylko do stanu zainwestowania terenów w okresie sporządzania projektu planu), z zachowaniem zasad bezpieczeństwa, odnoszących się każdorazowo do zastanych przebiegów infrastruktury technicznej na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie, zobrazowanych na dostępnych mapach zasadniczych pochodzących z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego,

- określenie sposobu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - określenie sposobu zagospodarowania terenów dróg publicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych, pozwalającym na ich dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- wykorzystanie istniejącego zagospodarowania obszaru, w tym istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przy planowaniu nowych terenów pod zabudowę,
  - ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego;
- 6) w projekcie planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez:
- wyznaczenie linii rozgraniczających poszczególne tereny w sposób uwzględniający granice własności oraz faktyczne użytkowanie gruntów,
  - wyznaczenie linii rozgraniczających dróg publicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i jak najmniej ingerujący we własność prywatną;
- 7) w projekcie planu miejscowego uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa i umożliwienie im składania wniosków do planu miejscowego,
  - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) w projekcie planu miejscowego uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez:
- ustalenie dróg publicznych i zasad ich zagospodarowania w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) w projekcie planu miejscowego uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem faktu, iż w obszarze objętym planem sieci elektroenergetycznej infrastruktury technicznej stanowią fragmenty sieci rozdzielcze SN i sieć nN,
  - uwzględnienie w ustaleniach planu zawarto zapisów dotyczące zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania, tj. w zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (WN), tj. w pasie terenu o szerokości 40,0 m (tj. po 20 m od osi linii), a na rysunku planu zaznaczono oś ww. linii WN oraz zasięg oddziaływania w postaci pasa technologicznego linii elektroenergetycznej WN;
- 10) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem reżimów sanitarnych oraz - przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Brwinów o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Brwinów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko,
  - możliwość składania uwag do wyłożonego projektu planu miejscowego na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres email: [urbanistyka@brwinow.pl](mailto:urbanistyka@brwinow.pl),
  - wyłożenie przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 5 sierpnia 2021 r. do 3 września 2021 r. wraz z przeprowadzeniem w dniu 9 sierpnia 2021 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
  - po uwzględnieniu części uwag, *ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko*;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- realizację procedury planistycznej zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
- ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z wodociągu komunalnego lub z własnego ujęcia wody, realizowanego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu miejscowego.

## 2. Sposób realizacji wymogów określonych art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważy interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w jego zagospodarowaniu a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnienie powyższych wymogów nastąpiło poprzez:

- 1) analizę wniosków złożonych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu;

- 2) wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Brwinów obejmującej obszar nr 9a i 9b, stanowiący fragment jednostki administracyjnej Brwinów, do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 5 sierpnia 2021 r. do 3 września 2021 r., przeprowadzenie w dniu 9 sierpnia 2021 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; przy czym w okresie wyłożenia oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia – t.j. do dnia 23 września 2021 r., umożliwiono zgłaszanie uwagi do projektu planu;
- 3) rozpatrzenie przez Burmistrza Gminy Brwinów uwag do projektu planu zgłoszonych w ww. terminach; przy czym w wyniku ww. rozpatrzenia część uwag została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Brwinów, a projekt planu miejscowego - po dokonaniu stosownych korekt - został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządzenie projektu planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym;
- 5) analizę dotychczasowych opracowań planistycznych dla obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) sporządzenie projektu planu miejscowego z poszanowaniem istniejącego zagospodarowania terenu i stanu własnościowego gruntów.

### 3. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego w ten sposób, że w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej wykorzystano układ komunikacyjnych istniejących dróg/ulic publicznych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, z uwagi na powiązanie układu dróg publicznych z systemem przystanków publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w ten sposób, iż dopuszczono realizację chodników, ścieżek rowerowych i pieszko-rowerowych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi – w tym z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnienie układu funkcjonalno-przestrzennego istniejącej zabudowy, poprzez planowanie zabudowy w wolnych, niezabudowanych enklawach, w terenach uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

### 4. Zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Dla gminy Brwinów Burmistrz Gminy Brwinów sporządził „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brwinów wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”. Wyniki tej Analizy, zgodnie z przepisami art. 32 ust. 2 zostały przekazane Radzie Miejskiej w Brwinowie. W dniu 6 maja 2008 r. Rada Miejska w Brwinowie podjęła uchwałę nr XXVI/209/2008 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W powyższej uchwale stwierdzono, między innymi, potrzebę kontynuowania prac planistycznych nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb inwestycyjnych.

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

#### 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na projektowane zagospodarowanie terenów inwestycyjnych objętych planem konieczne stanie się wykorzystanie istniejących systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę wraz z ich niezbędną rozbudową w miarę powstających potrzeb, co może mieć wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wydatki powyższe będą rekompensowane przez opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustalonego uchwaleniem planu miejscowego, gdyż plan zawiera stawkę tej opłaty. Przewidywać również należy opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zagospodarowanie na cele inwestycyjne terenów dotychczas niezabudowanych wiąże się z powstaniem obowiązku opłat z tytułu podatku od nieruchomości, które stanowią dochód gminy. Wzrost liczby ludności na obszarze objętym planem, w tym także płatników podatku dochodowego wiązać się będzie pośrednio ze wzrostem dochodów budżetowych gminy.

Przewidywany wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, będąca elementem dokumentacji planistycznej.

Można jednak założyć, że część kosztów związanych z uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną pokryją przyszli inwestorzy oraz podmioty będące gestorami sieci uzbrojenia terenu w ramach swoich kompetencji, a więc wydatki na ten cel nie będą obciążały wyłącznie budżetu gminy.

Burmistrz  
Gminy Brwinów