

Uzasadnienie

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

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. Określone w projekcie planu funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań i predyspozycji środowiskowych wynikających z opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy Brwinów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i 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 oraz łąk;
 - 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 z niepełnosprawnościami 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 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 (zawartej całkowicie w terenach komunikacji lub zieleni izolacyjnej) 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 kształtowania 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 użytkowanych publicznie lub ogólnie dostępnych terenów komunikacji, w tym dróg publicznych oraz terenów i obiektów użyteczności publicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, pozwalającym na zastosowanie uniwersalnego projektowania, w tym dostosowania do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 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,
 - zaproponowanie 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 rozdzielczej SN i sieć nN,
 - w ustaleniach planu zawarto zapisy 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,
 - wyłożenie przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce: w okresie od 7 kwietnia 2014 r. do 9 maja 2014 r. (jako fragmentu wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części jednostki administracyjnej Brwinów), w okresie od 5 sierpnia 2021 r. do 3 września 2021 r., w okresie od 31 marca 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r., w okresie od 27 października 2022 r. do 28 listopada 2022 r. oraz w zakresie wskazanym w części tekstowej i graficznej projektu planu okresie od 18 stycznia 2024 r. do 16 lutego 2024 r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w każdym z ww. okresów;
- 11) wobec uprawnomocnienia się rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak: WP-I.4131.201.2024 z dnia 4 listopada 2024 r. czynności procedury planistycznej powtórzone, w ramach postępowania naprawczego, w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności miejscowego planu z przepisami prawnymi, 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) sporządzenie projektu planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym;
- 3) analizę dotychczasowych opracowań planistycznych dla obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) sporządzenie projektu planu miejscowego z poszanowaniem istniejącego zagospodarowania terenu i stanu własnościowego gruntów.
- 5) wyłożenie przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce: w okresie od 7 kwietnia 2014 r. do 9 maja 2014 r. (jako fragmentu wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części jednostki administracyjnej Brwinów), w okresie od 5 sierpnia 2021 r. do 3 września 2021 r., w okresie od 31 marca 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r., w okresie od 27 października 2022 r. do 28 listopada 2022 r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w każdym z ww. okresów, przy czym w okresie wyłożenia oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia umożliwiono zgłaszanie uwag do projektu planu;
- 6) 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 zmian/korekt – został w części zmienionej w wyniku uwzględnienia uwag, ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 7) wobec uprawnomocnienia się rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego znak: WP-I.4131.201.2024 z dnia 4 listopada 2024 r. czynności procedury planistycznej powtórzono, w szczególności w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu skorygowanego projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 15 maja 2025 r. do 16 czerwca 2025 r., a w dniu 02.06.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

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

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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 pieszo-rowerowych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz uniwersalnym projektowaniem, z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym z niepełnosprawnościami;
- 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 infrastrukturą techniczną pokryją przyszli inwestorzy oraz podmioty będące gestoraми sieci uzbrojenia terenu w ramach swoich kompetencji, a więc wydatki na ten cel nie będą obciążały wyłącznie budżetu gminy.

p.o. Geodeta Gminny Gminy Brwinów

Ewa Sobieralska