

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia ..... roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna-Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów**

### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI.332.2021 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna – Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

#### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W celu zapewnienia ładu przestrzennego określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru dla kształtowania strefy działalności gospodarczej usytuowanej w pobliżu autostrady A2. W części południowej obszaru objętego planem (obejmującej przeważającą jego część) wyznacza się dla rozwoju działalności gospodarczej stanowiącej kontynuację już istniejącego zagospodarowania tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem P-U. W części północnej obszaru wzdłuż ul. Słonecznej wyznacza się tereny dla rozwoju usług o zróżnicowanym profilu: zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U oraz zabudowy usługowej: z dopuszczeniem usług rzemiosła oznaczonej symbolem Ur oraz na działkach zadrzewionych oznaczonej symbolem Uz. Ponadto wyznacza się układ dróg publicznych obsługujących planowane zagospodarowanie oznaczonych symbolem KD wraz z terenem zieleni urządzonej oznaczonej symbolem Z oraz drogę wewnętrzną oznaczona symbolem KDW.

Ustala się również nieprzekraczalne linie zabudowy regulujące sposób sytuowania budynków, określa się wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtujące zabudowę, w tym dotyczące powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Plan nie ustala tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna). Wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolem P-U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Wprowadzono również zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskazano istniejące rowy melioracyjne do przebudowy lub przełożenia, w celu zapewnienia właściwego spływu wód i utrzymania należytych stosunków wodnych. Ustalono zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Ustalenia planu nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody. Równoległe z procedurą planistyczną była prowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej, więc nie ustala się wymagań wynikających z ochrony środowiska kulturowego.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych

wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolem P-U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Wprowadzono również zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Dla terenów oznaczonych symbolami: U, Uz, dla lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego ustalono ochronę akustyczną jak dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego według przepisów odrębnych. Dla pozostałych terenów nie zostały ustalone kategorie w zakresie ochrony przed hałasem. Określono pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz zasady ich zagospodarowania, a także ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego położenia w pobliżu autostrady A2 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej strefy działalności gospodarczej. Jest to lokalizacja bardzo korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji opierających się na transporcie i związanych z produkcją, składami i magazynami oraz usługami. W celu wykorzystania walorów obszaru ustalono przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z opisanym w lit. a. W planie uwzględniono również zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g) prawo własności:

Na obszarze objętym planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałami:

- Nr 407-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – ETAP I,
- Nr XXVII.325.2017 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Moszna i Moszna Parcele – Etap I.

Przedmiotowy obszar w przeważającej części przeznaczony jest zabudowę produkcyjno – usługową, składy. Ustalenia ww. planów wymagały weryfikacji i aktualizacji, m.in. w zakresie likwidacji rezerwy terenu na potrzeby transportu kolejowego (bocznica kolejowa) jak i modyfikacji układu komunikacyjnego w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Uzupełnienie

istniejącego układu komunikacyjnego będzie wymagało wykupu części działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, jednak w mniejszym zasięgu niż ustalono w dotychczas obowiązujących planach.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego:

Zabezpieczenie potrzeb interesu publicznego polega głównie na zachowaniu wyznaczonych dotychczas terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz zabudowę usługową i na częściowym ich powiększeniu, o co m.in. wnioskowali zainteresowani. Zgodnie z interesem publicznym wyznaczono układ komunikacyjny obejmujący istniejące oraz projektowane drogi, zapewniający zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę poszczególnych terenów budowlanych.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie wiązało się z budową bądź częściową rozbudową sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady modernizacji, przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejskiej w Brwinowie uchwały Nr XXXI.332.2021 z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Moszna-Parcela i Moszna – Wieś oraz we wsi Krosna-Wieś, gm. Brwinów, dnia 13 kwietnia 2021 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 17 maja 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. Dnia ..... r. w Urzędzie Gminy Brwinów odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia ..... r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono ..... uwag, które częściowo zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Brwinów. Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były umieszczone na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia do publicznego wglądu był umieszczony na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Brwinów.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie wyposażenia nowych terenów zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z koniecznością jej rozbudowy lub budowy indywidualnych ujęć wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowych wodociągów oraz przebudowy i rozbudowy istniejących.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, a także istniejące uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz zabudowę usługową stanowią kontynuację sposobu zagospodarowania i uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy podkreślić, że ww. tereny zostały przewidziane w większości pod tożsamą funkcję w obowiązujących dotychczas miejscowych planach.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego. Szerokości projektowanych dróg w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Burmistrz Gminy Brwinów sporządził w 2008 r. „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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Ponadto, również w latach 2014 i 2018 sporządzono Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brwinów wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych. W powyższych Analizach 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.

W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W miejscowym planie wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów oraz budową nowych dróg oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Należy podkreślić, że w stosunku do ustaleń dotychczas obowiązujących planów obecne ustalenia będą generować znacząco mniejsze koszty, bowiem zmniejszono ilość dróg publicznych i w konsekwencji sieci uzbrojenia realizowanych z budżetu gminy. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować koszty budowy infrastruktury technicznej poprzez pobieraną od właścicieli nieruchomości opłatę adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

7. Dane przestrzenne.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ww. ustawy, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne posiada odmienny zapis cyfrowy niż przedmiotowa uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu, ale w żaden sposób nie zmienia jej wartości merytorycznych.

Ustalony przepisami obowiązek tworzenia od 31 października 2020 r. cyfrowych danych przestrzennych ma na celu umożliwienie prezentacji w sposób jednolity, precyzyjny i wiarygodny informacji o istniejącym pokryciu planistycznym w skali kraju.