

UZASADNIENIE UCHWAŁY

w sprawie uchwalenia

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów”

Opracowanie, przeprowadzenie procedury sporządzenia oraz uchwalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wykonaniem ustaleń uchwały Nr XXXVI.408.2021 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów”.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z obowiązującą uchwałą nr XXVI/209/2008 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 6 maja 2008 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, 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 powyższej uchwale i Analizach stwierdzono, między innymi, potrzebę kontynuowania prac planistycznych nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb inwestycyjnych.

Sporządzenie i uchwalenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 23 w Brwinowie, gm. Brwinów” ma na celu zastąpienie, zaktualizowanie oraz dostosowanie do współczesnych potrzeb oraz możliwości prawnych ustaleń obowiązujących na obszarze przedmiotowego m.p.z.p. dotychczasowych obowiązujących m.p.z.p., którymi są:

- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Parzniewa, gmina Brwinów – Etap II (obszar obejmujący działki nr ew. 6/1, 17, 82/2 i część działki nr ew. 6/2)”, uchwalony Uchwałą nr XXXIII/333/2004 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 29 listopada 2004 r.
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego części działek nr ew. 6/1 i 6/2 w Parzniewie, gmina Brwinów”, uchwalony Uchwałą nr XXIII/193/2008 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 18 marca 2008 r.

Uchwalenie przedmiotowego m.p.z.p. jest realizacją ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów zatwierdzonego Uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. w zakresie działań zmierzających do kształtowania na obszarze Planu rozwoju dzielnicy przemysłowo-składowo-usługowej „Parzniew” (w mieście Brwinów) oraz układu komunikacyjnego – drogowego o charakterze ponadlokalnym i lokalnym (droga wojewódzka „Paszkowianka”, ulice lokalne) z zachowaniem zasad ekorozwoju obszaru (z poszanowaniem wartości przyrodniczych obszaru Planu).

Opracowanie m.p.z.p. zostało poprzedzone szczegółowymi inwentaryzacjami obszaru, aktualizacją materiałów wyjściowych (podkładów mapowych), inwentaryzacją fotograficzną, oraz opracowaniem ekofizjografii. Przeprowadzono wieloaspektowe analizy, które pozwoliły na przyjęcie decyzji planistycznych, nienaruszających ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Brwinów.

Ustalenia Planu przeznaczają tereny obszaru Planu o łącznej powierzchni 45,20 ha na:

- tereny funkcji produkcyjnych, składów i magazynów, usług produkcyjnych i teren zabudowy usługowej (tereny P-U i U) – pow. ca. 32,23 ha, co stanowi 71,3% obszaru Planu
- tereny dróg ponadlokalnych głównych (tereny KDG) – pow. ca. 3,62 ha, co stanowi 8,0% obszaru Planu
- tereny dróg lokalnych i gminnych (tereny KDL) – pow. ca. 3,00 ha, co stanowi 6,6% obszaru Planu
- tereny zieleni urządzonej publicznej (tereny ZP i ZP/WS) – pow. ca. 6,35 ha, co stanowi 14,1% obszaru Planu.

Projektowana struktura przestrzenna zagospodarowania obszaru Planu przewiduje włączenie obszaru Planu w układ ciągów komunikacyjnych (drogowych i pieszo-rowerowych) oraz ciągów przyrodniczo-rekreacyjnych Gminy Brwinów. Teren obszaru Planu po jego zagospodarowaniu i urządzeniu stanie się aktywnym pod względem produktywności i dochodowości obszarem Miasta Brwinowa, jednocześnie będąc obszarem łączącym tereny Miasta Brwinowa z Miastem Pruszkowem. Układ projektowanych ciągów komunikacyjnych połączy Brwinów z przystankiem kolejowym Parzniew

Układ zachowanych i projektowanych terenów zieleni publicznej (ZP, ZP/WS), wraz z zielenią towarzyszącą projektowanym terenom produkcyjno-usługowym stworzy „zieloną” strukturę przestrzenną obszaru Planu.

Prace nad opracowaniem m.p.z.p. prowadzone były w oparciu o obowiązujące regulacje prawne oraz przepisy w zakresie zawartości merytoryczno-formalnej i trybu opracowania, a także wymagań prawnych dokumentu.

Do projektu m.p.z.p. wykonano:

- Prognozę Oddziaływania na Środowisko
- Prognozę Skutków Finansowych.

Prognozy potwierdziły prawidłowość przyjętych ustaleń i celowość uchwalenia m.p.z.p.

Projekt m.p.z.p. został uzgodniony lub zaopiniowany w sposób pozytywny, pismem lub tzw. milczącą zgodą, przez wszystkie wymagane procedurą prawną jednostki, do których skierowano materiały projektu m.p.z.p. pismem Burmistrza Gminy z dnia 28 lutego 2023 r. znak PP.6722.Brwinow23.2021.