

(projekt)

**Uchwała Nr .....2024  
Rady Miasta Pruszkowa**

z dnia 18 czerwca 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.: poz. 721), art. 14 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się przedłożoną przez Prezydenta Miasta Pruszkowa analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I” uchwalonego uchwałą Nr XIX.198.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26 lipca 2016 r. poz. 7074 oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa wraz z ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych.

§2. Przystępuje się do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I” obejmującego obszar, którego granice są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Przedmiotem zmiany ustaleń planu będzie zmiana ustaleń uchwały Nr XIX.198.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I” opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26 lipca 2016 r. poz. 7074 w zakresie zmiany ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania dla terenu 1ZP oraz zmiany ustaleń w zakresie gospodarowania odpadami.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

ZASTĘPCA NACZELNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

*Lidia Michberger*

Urszula Łysoni

*Łysoni*  
radca prawny  
WA-13167

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....2024  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia .....2024 r.

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński



Skala 1:5000

OZNACZENIA:

■ ■ ■ ■ ■ granice obszaru objętego planem

▨ granice obszaru objętego  
projektem zmiany planu

0 100m 200m 300m



## ANALIZA

do uchwały Rady Miasta Pruszkowa Nr ..... z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I uchwalonego uchwałą Nr XIX.198.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26 lipca 2016 r. poz. 7074 dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych.

### 1. ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar oznaczony symbolem 1ZP objęty ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I” uchwalonego uchwałą Nr XIX.198.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26 lipca 2016 r. poz. 7074.

Granica obszaru wyznaczonego do zmiany ustaleń planu jest wyznaczona na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany ustaleń planu dla terenu 1ZP przeznaczony jest pod: zieleń parkową z usługami sportu i rekreacji w formie terenowej w tym boisk sportowych, placów zabaw, sportowych urządzeń terenowych, obiektów małej gastronomii. Na terenie 1ZP dopuszczono terminową eksploatację składowiska odpadów - do 31 grudnia 2024 roku, dopuszczono przedsięwzięcie związane z eksploatacją składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących ochrony środowiska umożliwiających dokończenie rekultywacji składowiska Miejski Zakład Oczyszczania w Pruszkowie złożył wniosek o zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez przedłużenie terminu gospodarowania odpadami, w tym z dopuszczeniem składowania odpadów i rekultywacji.

Aktualnie składowisko znajduje się w wąwozie powstałym po przebiegającej linii elektroenergetycznej 110kV. Istnienie tego wąwozu uniemożliwią docelowe zamknięcie składowiska i bezpieczne zagospodarowanie tego obszaru na cele rekreacyjne.

Wypełnienie wąwozu składowiska pozwoli również na obniżenie kosztów przetwarzania odpadów i eliminację kierowania odpadów na składowiska zewnętrzne.

Uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz prowadzoną działalność i możliwość ograniczenia jej oddziaływania na środowisko podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 2. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ W PLANIE Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) stwierdzam:

że rozwiązania przewidywane w sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. W obowiązującym Studium teren wymieniony do objęcia zmianą „mpzp” znajduje się w strefie ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniając umożliwienie właściwego docelowego zagospodarowania terenu uznano za dopuszczalne kontynuowanie czasowego składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

### **3. MATERIAŁY GEODEZYJNE**

Ponieważ przedmiotem zmiany planu będą ustalenia tekstu planu nie będzie sporządzana zmiana rysunku planu.

### **4. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU**

Odnosnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) ustalono:

- 4.1. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I będzie sporządzona z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4.2. odpowiednio do zakresu sporządzanej zmiany planu zostaną zastosowane standardy, zgodne z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404),
- 4.3. odpowiednio do zakresu sporządzanego planu należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko,
- 4.4. do planu zostanie wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru miasta Pruszkowa w 2011 r., które zachowuje aktualność,
- 4.5. Materiały geodezyjne: ponieważ przedmiotem zmiany planu będą ustalenia tekstu planu nie będzie sporządzana zmiana rysunku planu.

### **5. ANALIZA WYZNACZENIA OBSZARU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- 5.1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I obejmuje obszar opisany w pkt 1.
- 5.2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

### **6. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych zmienionych przepisów odrębnych należy stwierdzić, że przystąpienie do

sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I” jest zasadne. Należy przystąpić do sporządzenia zmiany planu w celu ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania dla terenu 1ZP zasad gospodarowania odpadami.

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA PRUSZKOWA  
*Michał Landowski*

ZASTĘPCA NACZELNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*Lidia Micoberger*

## UZASADNIENIE

### do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego jest analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia tej zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Projekt uchwały został przygotowany przez Prezydenta Miasta Pruszkowa.

Obszar do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I, uchwalonym uchwałą Nr XIX.198.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26 lipca 2016 r. poz. 7074.

Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany planu miejscowego obejmuje teren oznaczony w obowiązującym planie symbolem 1ZP i jest przeznaczony pod: zieleni parkową z usługami sportu i rekreacji w formie terenowej w tym boisk sportowych, placów zabaw, sportowych urządzeń terenowych, obiektów małej gastronomii.

Granice terenu są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Teren 1ZP stanowi własność Gminy Miasta Pruszków oraz MZO w użytkowaniu wieczystym

Wniosek w sprawie zmiany przeznaczenia na wymienionej działce złożył Miejski Zakład Oczyszczania w Pruszkowie Sp. z o.o. Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonego wniosku pozwoli na wypełnienie wąwozu składowiska i na obniżenie kosztów przetwarzania odpadów oraz eliminację kierowania odpadów na składowiska zewnętrzne, a także umożliwi właściwe docelowe zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjno- sportowe.

Uwzględnienie wniosku wymaga przeprowadzenia procedury sporządzenia zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prezydent Miasta Pruszkowa podjął decyzję o zmianie wymienionego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania przewidywane w zmienionym planie miejscowym nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Pruszkowa. W studium jest to strefa ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznej czynnej.

Uwzględniając umożliwienie właściwego docelowego zagospodarowania terenu uznano za dopuszczalne kontynuowanie czasowego saldowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

Uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, którą dołącza się do projektu uchwały.

ZASTĘPCA NACZELNIKA  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Lidia Michberger

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA PRUSZKOWA

Mieczysław Łandowski