

**UZASADNIENIE DO
UCHWAŁY RADY MIASTA PRUSZKOWA
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRUSZKOWA
PRZY ULICY STEFANA BRYŁY**

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły sporządzany na podstawie uchwały Nr LXXXI.757.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły, obejmuje teren położony na działce ew. nr 29/2, w obrębie geodezyjnym 17.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni 1,3500 ha, położony przy ulicy Stefana Bryły.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu w większości jest zainwestowany – aktualnie na działce ew. nr 29/2 od 2015 r. znajdują się budynki warsztatowe oraz parkingi Bazy Samochodowej Przedsiębiorstwa PKS, a także budynki z działalnością związaną z gospodarowaniem odpadami. Wzdłuż południowej granicy planu, przebiega ul. Stefana Bryły i tereny kolejowe położne w miejscowości Parzniew, w gminie Brwinów. Od północnego zachodu do granicy przedmiotowej działki dochodzi ul. Magazynowa. Działka ew. nr 29/2 jest otoczona zabudową produkcyjną, usługową i zabudową związaną z gospodarowaniem odpadami.

Teren stanowi grunty zabudowane i zurbanizowane (Ba – teren przemysłowy).

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, uchwalone uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. (zwanym dalej Studium) teren działki ew. nr 29/2 obr. 17 obszar sporządzanego planu, lokalizuje w strefie produkcji, przemysłu, składów oraz obsługi komunalnej lokalizowanej poza terenami urbanizacji mieszkaniowej z terenami urbanizowanymi. Studium, w strefie urbanizacji dla terenu objętego planem ustala „strefę” związaną z funkcją przemysłu, produkcji, składów, baz transportowych oraz obsługi komunalnej lokalizowaną poza terenami urbanizacji mieszkaniowej.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego analizowany teren zlokalizował w zasięgu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Grobłowa, uchwalonego uchwałą Nr XXI.239.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 30 czerwca 2016 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2016 r. poz. 7925. W obowiązującym planie teren objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną i gospodarowania odpadami (PO-1). Działka ew. nr 29/2 obręb 17 stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Mazowieckim.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których uwzględnienie, oprócz gospodarowania odpadami, umożliwi realizację bazy infrastruktury technicznej dla obsługi samochodowej komunikacji miejskiej w Pruszkowie.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez: Ogłoszenie w prasie, Obwieszczenie na BIP i na Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta o przystąpieniu do sporządzania planu. Osoby fizyczne nie zgłosiły wniosków do sporządzanego planu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został przesłany do Organów opiniujących i uzgadniających projekt planu. Nie jest wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne z powodu braku gruntów leśnych. W obszarze miast zgodnie z przepisami zmienionej ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskiwania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły, obejmujący teren działki ew. nr 29/2 obr. 17, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia terenu, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa. Planem miejscowym

objęto obszar zainwestowany wymagający dookreślenia przyszłego sposobu zagospodarowania.

W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Ze względu na obszar planu oraz położenie przy istniejących drogach publicznych nie było potrzeby wytyczania nowego układu komunikacyjnego. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym: minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Z uwagi na charakter istniejących podziałów geodezyjnych (działek) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Odstąpiono również od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.

- 2) Wymagania ochrony środowiska wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody dla dopuszczonych: lokalizacji garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy usługowej, obsługi komunikacji publicznej PKS, w tym obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, składów magazynów, gospodarki odpadami (zbieranie i przetwarzanie odpadów z uwzględnieniem przepisów odrębnych bez substancji niebezpiecznych), budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii. Ustalono zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. W planie miejscowym nie wskazano również krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak ich w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Ponadto w planie dopuszczono wprowadzanie rozwiązań służących ponownemu użyciu wód opadowych oraz odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej. Uwzględnienie wymagań w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń –

na obszarze nie występują grunty leśne ani grunty rolne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

- 3) Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie uwzględniono zasad ochrony zabytków ponieważ nie występują takie obiekty i obszary. Jest to obszar zainwestowany przemysłowy i nie wymaga ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
- 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenu w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych, które są terenami Skarbu Państwa.
- 6) Prawo własności wzięto pod uwagę, przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla inwestora PKS, poprzez uwzględnienie wniosków, w których wnioskowali o: zabudowę usługową, hurtownie, magazyny, myjnie, spedycję, transport, obsługę techniczną i naprawy pojazdów mechanicznych, punkt sprzedaży paliw i olejów opałowych, usługi techniczne, obiekty i urządzenia zbierania i przetwarzania odpadów.
- 7) Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W sąsiedztwie obszaru planu występuje linia kolejowa uznana za niezbędną do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. Uwzględniając sąsiedztwo terenów PKP, informacyjnie wskazano oddalenie granic obszaru planu od granicy terenu kolejowego. Granica terenu kolejowego oddalona jest od granicy obszaru planu ponad 20m, co powoduje, że w sporządzanym planie nie ustala się ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego oraz w sytuowaniu drzew i krzewów czy wykonywania robót ziemnych.
- 8) Potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono przez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym.
- 9) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie prowadzonej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta ogłoszenie i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu

miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Prezydenta Pruszkowa można było składać w terminie do 2 maja 2024 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został wyłożony do wglądu publicznego od 26 września 2024 r. do 18 października 2024 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszkowa. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 października 2024 r. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 4 listopada 2024 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Do projektu planu i prognozy nie zgłoszono wniosków ani uwag.

- 10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszkowa.
- 11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko. W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu

i zagospodarowania przestrzennym, w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na podstawie opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Pruszkowa oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, dnia 30 listopada 2023 r. Rada Miasta Pruszkowa podjęła uchwałę Nr LXXXXV.800.2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ww. uchwale stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z 2000 r. Stwierdzono również potrzebę zrewidowania polityki przestrzennej określonej ww. Studium, przy sporządzaniu planu ogólnego gminy oraz potrzebę zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń jak np. wskaźników zagospodarowania, a także możliwość sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie miasta w celu uwzględnienia pojawiających się nowych potrzeb rozwoju miasta oraz nowych potrzeb ze strony mieszkańców.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Miasta Pruszkowa o potrzebie kontynuowania prac już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami lub zmian planów obowiązujących, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego miasta oraz odpowiedzią na zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, rozwój terenów zabudowy na obszarze miasta, składane przez mieszkańców i inwestorów wnioski, które obrazują potrzeby zmian w aktualnej polityce przestrzennej gminy. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu Miasta Pruszkowa.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że określone nowe przeznaczenie przyczynić się może przede wszystkim do wystąpienia kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej, przez właściciela działki budowlanej. Nie wystąpią koszty związane z realizacją przez Miasto Pruszków infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły obejmujący teren położony na działce ew. nr 29/2 w obrębie geodezyjnym 17 spełnia wymogi obowiązujących przepisów i będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.