

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska - Brzozowa – Obszar III, sporządzony jest na podstawie uchwały Nr V.32.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska – Brzozowa, zmienionej uchwałą Nr XXVI.281.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 15 grudnia 2016 r. oraz uchwałą Nr LIII.517.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 24 lutego 2022 r.

Teren sporządzonego planu obejmuje planowaną niegdyś Trasę Książąt Mazowieckich oraz obszar trzech obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Brzozowa uchwalony uchwałą Nr XXXIX/355/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 listopada 2013 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 lutego 2014 r. poz. 1026;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – osiedle Bolesława Prusa uchwalony uchwałą Nr XLVI/440/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2014 r. poz. 8389;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Plantowa uchwalony uchwałą Nr XLIX/469/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 października 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 15 grudnia 2014 r. poz. 11648.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego, uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu, w związku z odstępniem od realizacji Trasy Książąt Mazowieckich oraz zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej planowanych rozwiązań z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. Obszar objęty sporządzonym planem położony jest w obowiązującym studium w: strefie mieszkaniowej zainwestowanej jednorodzinnej, strefie wytwórczości, magazynowania, handlu, usług i rzemiosła, strefie handlu, usług, administracji i kultury oraz na terenach zieleni: terenie zieleni urządzonej i rekreacyjnej, terenie cmentarza. Na rysunku Studium oznaczono Trasę Książąt Mazowieckich jako drogę projektowaną,

uwzględniając w ten sposób zapisy obowiązującego, w czasie sporządzania i uchwalania Studium, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Trasa Książąt Mazowieckich nie została zrealizowana, a w obecnie obowiązującym, uchwalonym w 2018 roku nowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego odstąpiono od jej wyznaczenia. Studium określa politykę przestrzenną Miasta, wyznacza kierunki jego rozwoju wprowadzając nowe tereny m.in. mieszkaniowe czy produkcyjne. Układ komunikacyjny jest elementem wspomagającym, a nie istotą studium. W związku z tym, w projekcie planu, na teren zarezerwowany dotąd pod Trasę Książąt Mazowieckich, wprowadzono tereny mieszkaniowe oraz tereny zieleni, powiększając zasięg terenów mieszkaniowych i terenów zieleni wyznaczonych w studium na terenach sąsiadujących z ww. terenem.

Obszar objęty planem jest w znacznej części zainwestowany. Linie rozgraniczające tereny są często powieleniem ustaleń uprzednio obowiązujących dla tego obszaru planów miejscowych, a główne zmiany polegają na odstąpieniu od realizacji Trasy Książąt Mazowieckich.

Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest istniejący cmentarz, jednak granice planu nie obejmują swym zasięgiem całej strefy ochrony sanitarnej. Tereny graniczące z obszarem objętym planem, mieszczące się w zasięgu strefy ochrony sanitarnej znajdują się w granicach obowiązujących planów miejscowych:

- Uchwała Nr XC.839.2024 z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 16 kwietnia 2024 r., poz. 4412),
- Uchwała Nr LXXV.694.2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulicą Cegielnianą, ulicą Lipową, południową granicą administracyjną miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską – Obszar I (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 7 września 2023 r., poz. 9984),
- Uchwała Nr XLI/388/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Staszica" (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 53 z 12 marca 2010 r., poz. 778),
- Uchwała Nr XXVI/288/2004 z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa (obszar Ceramiczna - Komorowska - Gordziałkowskiego - Prusa) (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 305 z 13 grudnia 2004 r., poz. 8893),

w których znajdują się odpowiednie zapisy dotyczące ochrony sanitarnej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z uwzględnieniem:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, a gabaryty i lokalizacja projektowanej zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania budynków;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
 - f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, zapisy planu nie naruszają rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na obszarze planu występuje „obiekt pamięci narodowej o charakterze zabytkowym”: pomnik ofiar terroru hitlerowskiego poległych w Powstaniu Warszawskim, dla którego ustalono ochronę i nakaz zachowania w obecnej lokalizacji,
 - b) sporządzony plan miejscowy wskazuje obiekt objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - Kaplica grobowa Bielawskich na cmentarzu parafii rzymskokatolickiej p.w. św. Kazimierza oraz granice części terenu cmentarza objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - Cmentarz parafii rzymskokatolickiej. p.w. św. Kazimierza - wraz z nagrobkami, zbiorowymi mogiłami żołnierzy z lat: 1914, 1939 i 1944 oraz ze starodrzewem;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sformułowane w planie ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie, dla funkcji usługowych, nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby;
 - 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – po wykonaniu analiz oraz uwzględnieniu odstąpienia od realizacji Trasy Księżąt Mazowieckich, w sporządzonym planie miejscowym zrezygnowano z rezerwowania znacznych obszarów pod funkcje komunikacyjne, wprowadzając tereny zieleni urządzonej oraz powiększając tereny mieszkaniowo - usługowe; rezygnacja z realizacji Trasy Księżąt Mazowieckich umożliwi m.in. zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 7) prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
 - 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
 - 10) potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie

miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu w tym Obszar III został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Postanowiono o podziale obszaru planu i wydzieleniu Obszaru III.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar III został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po rozpatrzeniu uwag projekt planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska – Brzozowa – Obszar III, zostanie przedłożony Radzie Miasta Pruszkowa celem jego uchwalenia;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację przeznaczenia określonego w obowiązujących planach miejscowych.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni urządzonej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszkowa oraz oceną aktualności studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych" sporządzonej w listopadzie 2023 r. oraz przyjętej uchwałą LXXXV.800.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie: oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przyjętej „Ocenie” m.in. stwierdza się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w celu dostosowania do ustaleń aktów planowania ponadlokalnego korytarza „Trasy Książąt Mazowieckich”.

Do planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie planu spowoduje zmianę układu dróg dojazdowych oraz powiększenie terenu Parku Żwirowisko, co wiąże się z określonymi wydatkami z budżetu miasta. Jednak projekt planu przewiduje również nowe tereny pod zabudowę i w związku z tym przewiduje się wpływy: z opłaty planistycznej oraz z podatku od nieruchomości z nowych inwestycji, które to mogą częściowo zniwelować poniesione koszty.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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 był wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska - Brzozowa – Obszar III spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA
Piotr Bok

