

UZASADNIENIE

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

PODSTAWA PRAWNA

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr III.33.2024 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, 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, obejmującego między innymi teren 1ZP.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar opracowania zlokalizowany jest w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim, w gminie Pruszków. Położony jest w zachodniej części miasta. Teren 1ZP położony jest pomiędzy ulicą Przejazdową, rzeką Utratą, terenami zielonymi na działkach ew. nr 136/5, 137/1 obr 13 i działce ew. nr 2 obr. 15 oraz ulicą Rekreacyjną. Obszar zmiany planu obejmuje tylko część terenu 1ZP i zajmuje południową część tzw. "Góry Żbikowskiej".

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar zmiany planu obejmuje część terenu 1ZP z tzw. „Górą Żbikowską”. W obszarze 1ZP na działce ew. nr 67/5, 67/3, 68/1, 68/2 obr. 13, na południowej części „Góry Żbikowskiej” znajduje się składowisko odpadów. Pozostałą powierzchnię obszaru 1ZP stanowią tereny zieleni.

Aktualnie składowisko znajduje się w wąwozie powstałym po przebiegającej linii elektroenergetycznej 110kV. Istnienie tego wąwozu uniemożliwia 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.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Obszar zmienianego planu objęty jest obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Pruszkowa, przyjętym uchwałą Nr XVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16.XI.2000 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Pruszkowa, teren wymieniony do objęcia zmianą „mpzp” znajduje się w strefie ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznej czynnej.

Obszar zmienianego planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XIX.198.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany ustaleń planu, ustalony jest jako teren 1ZP,

i przeznaczony jest pod: zielen 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.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

W związku ze zmianą przepisów dotyczących ochrony środowiska umożliwiających dokończenie rekultywacji składowiska odpadów, Miejski Zakład Oczyszczania (MZO) 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. Do sporządzenia zmiany planu miejscowego przystąpiono więc w celu zmiany terminu eksploatacji składowiska odpadów. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

Projekt zmiany 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, 1907, 1940), 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, 1940, 1881), oraz rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940). Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania zmiany planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag.

Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Obszar zmiany planu położony na działce ew. nr 67/5 obejmuje grunty klas ŁV, PsIV, Bi i N.

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.

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

Sporządzając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część terenu 1ZP, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono w następujący sposób:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami.
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami.
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. Na części terenu 1ZP dopuszczono przedsięwzięcie związane z eksploatacją składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz prowadzoną działalność i możliwość ograniczenia jej oddziaływania na środowisko podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. W obszarze zmiany planu nie występują obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) *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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731)*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami.
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. Teren zmiany planu jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu MZO. Wypełnienie wąwozu składowiska pozwoli również na obniżenie kosztów przetwarzania odpadów i eliminację kierowania odpadów na składowiska zewnętrzne.

- 7) *prawo własności*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. Teren zmiany planu jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu MZO. Wypełnienie wąwozu składowiska pozwoli również na obniżenie kosztów przetwarzania odpadów i eliminację kierowania odpadów na składowiska zewnętrzne.
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. Sporządzana zmiana planu miejscowego nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) *potrzeby interesu publicznego*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. Przedłużenie terminu użytkowania składowiska zapewni możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak realizacji celów rekreacyjnych - usług sportu.
- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami.
- 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. Udział społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania zmiany planu. Po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszkowa ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Prezydenta Miasta Pruszkowa z dnia 10 kwietnia 2024 r., można było składać w terminie do dnia 2 maja 2024 r.
- Projekt zmiany planu został wysłany do opinii i uzgodnień dwukrotnie: 16 października 2024 r. oraz 12 grudnia 2024 r. i uzyskał wymagane uzgodnienia. Konsultacje społeczne projektu zmiany planu odbyły się w dniach od 26 lutego 2025 r. do 31 marca 2025 r., podczas których możliwe było składanie uwag do projektu planu, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie informacji Publicznej Urzędu Miasta Pruszkowa oraz na tablicy ogłoszeń Miasta Pruszkowa. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu zmiany planu do dnia 31 marca 2025 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Spotkanie otwarte do projektu zmiany planu, podczas którego

możliwe było zadawanie pytań do planu odbyło się 10 marca 2025 r. Dyżury projektanta, odbyły się w dniach: 4 marca i 18 marca w godzinach od 16:00 do 18:00, w budynku Urzędu Miasta Pruszkowa w pokoju nr 68, podczas których można było dokładniej zapoznać się z projektem zmiany planu.

- 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych*: na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.
- 13) *potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności*: sporządzana zmiana planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. W obowiązującym planie zagospodarowania były wprowadzone ustalenia w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych. **Przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którym jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami, która nie zmienia ustaleń obowiązującego planu w tym zakresie.
- 14) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. Uwzględniając prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań mogących w sposób bezpośredni zagrozić zdrowiu ludzi, wynikających z ustaleń zmiany planu.
- 15) *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej*: **przedmiotem sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłącznie zmiana słowna** dotycząca terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu 1ZP w zakresie gospodarowania odpadami. Obszar zmiany ustaleń planu znajduje się na gruntach nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Nie występują grunty leśne.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

2. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), Rada Miasta Pruszkowa, na podstawie opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszkowa oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęła 30 listopada 2023 r. uchwałę Nr LXXXV.800.2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa.

Sporządzenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Miasta Pruszkowa o potrzebie kontynuowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianami. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu Miasta Pruszkowa.

Ważne jest opracowanie zmian planów miejscowych dla terenów, dla których przewiduje się zmiany z przeznaczeniem na cele inwestycyjne lub innych ustaleń. Wykonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów umożliwi ich prawidłowe zagospodarowanie.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym reagowania w sytuacji zmieniających się uwarunkowań, niedostosowania ustaleń obowiązujących planów miejscowych do oczekiwanej przez właścicieli / użytkowników nieruchomości, ochrony istniejących struktur przestrzennych lub ich przekształceń. W przypadku uznania ustaleń obowiązującego planu miejscowego za niespełniające oczekiwań właścicieli / użytkowników nieruchomości w zakresie zmiany ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania dla terenu 1ZP oraz zmiany ustaleń w zakresie gospodarowania odpadami, zasadne było dokonanie zmiany planu, w wyniku zgłoszonego przez MZO wniosku, tym bardziej, że oczekiwane rozwiązania nie będą zagrażały łaadowi przestrzennemu, nie będą kolidowały z koniecznością zabezpieczenia interesu publicznego, w tym w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej oraz będą zgodne z wymogami przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony środowiska.

3.WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie zmiany planu będzie miało długoterminowo pozytywny wpływ na stan finansów publicznych. Budżet gminy nie poniesie wydatków związanych z realizacją uzbrojenia technicznego. Wypełnienie wąwozu składowiska pozwoli również na obniżenie kosztów przetwarzania odpadów i eliminację kierowania odpadów na składowiska zewnętrzne.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar I, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.