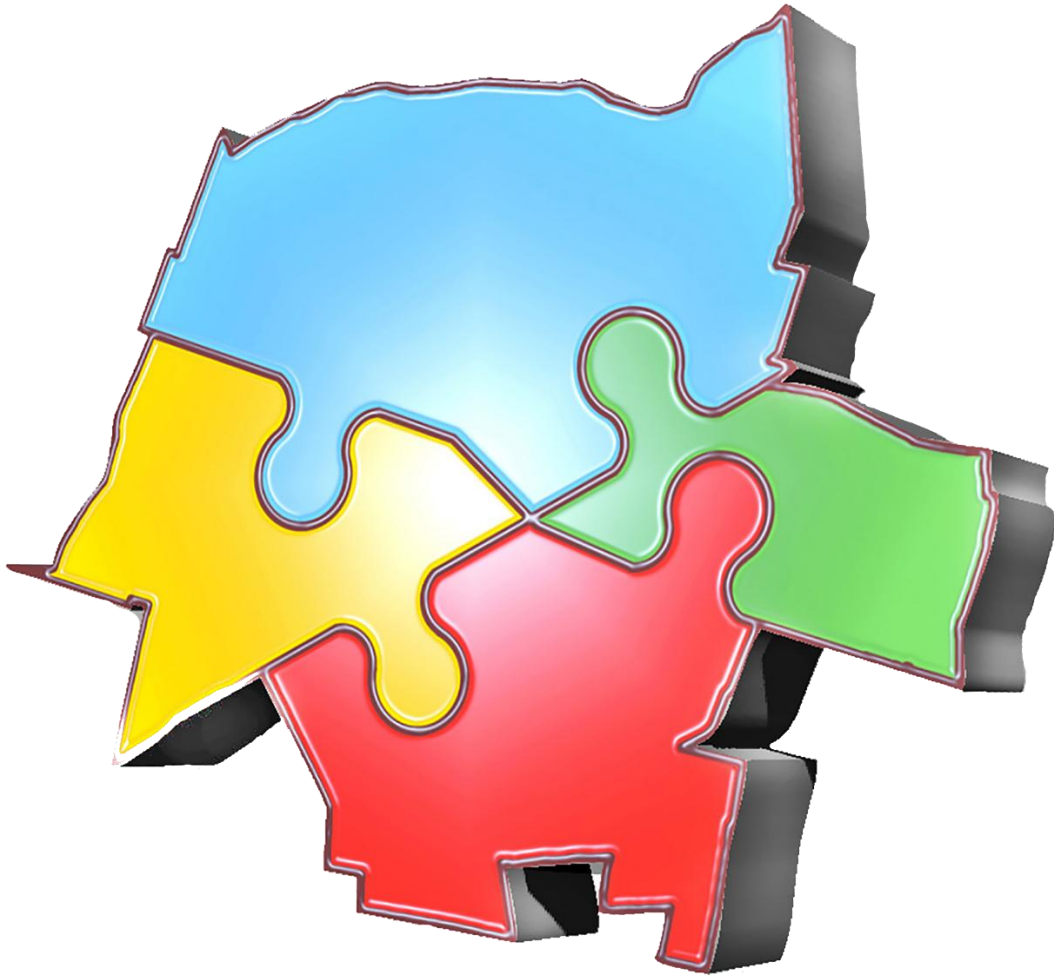


INFORMACJA

Dot. Planu Ogólnego Miasta Pruszkowa



Pruszków, sierpień 2025

Informacje ogólne

Reforma planowania przestrzennego, w ramach której dokonano zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadziła nowy akt planowania przestrzennego – plan ogólny gminy (POG), o randze aktu prawa miejscowego, obejmujący całą gminę i sporządzany wyłącznie w formie cyfrowej.

Termin uchwalania planów ogólnych przez gminy został wydłużony do 30 czerwca 2026 roku, zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 4 kwietnia 2025r. Jednocześnie wydłużony został termin obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego również do 30 czerwca 2026r. W konsekwencji zmianie uległy również inne powiązane terminy, określające wejście w życie poszczególnych znowelizowanych przepisów reformy systemu planowania przestrzennego, w tym czas obowiązywania przepisów przejściowych, w zakresie m.in: uruchomienia Rejestru Urbanistycznego i udostępniania w nim danych przestrzennych, przyjętych dokumentów planistycznych oraz ich projektów, które do tego czasu są publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej;

Wydłużenie terminu było zasadne w związku z pojawiającym się problemem, które dotyczą gmin w trakcie prowadzonej przez nich procedury a dokładnie etapu uzgodnień i opinii projektu planu ogólnego z właściwymi organami i instytucjami. Pomoże to również gminom, które otrzymały w trakcie konsultacji społecznych dużą liczbę uwag do projektowanego dokumentu, których uwzględnienie może skutkować koniecznością ponownienia uzgodnień.

Dla Miasta Pruszkowa plan ogólny, zgodnie z zawartą umową Nr WPP.272.25.2024 z dnia 9 października 2024 roku, sporządza Firma INTEKPROJEKT Gabriel Ferliński z siedzibą w Łodzi.

Charakter planu ogólnego gminy

Plan ogólny jest aktem planowania przestrzennego o krótkiej liście ustaleń:

- podstawowym ustaleniem planu ogólnego są strefy planistyczne, dla których określa się obowiązkowo profil funkcjonalny podstawowy (ściśle zdefiniowany przepisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy) można określić profil funkcjonalny dodatkowy (wybrać z zakresu określonego w ww. rozporządzeniu);
- profil funkcjonalny danej strefy obejmuje listę przeznaczeń terenu, które będą mogły zostać później wykorzystane w ramach sporządzenia planu miejscowego;
- profil funkcjonalny jest również podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (po 1 stycznia 2026r.);
- ustalenia dla stref planistycznych obejmują również parametry zabudowy i zagospodarowania terenu;
- w planie ogólnym można wyznaczyć, jeśli jest taka potrzeba obszar zabudowy śródmiejskiej oraz obszar uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny przedstawia schemat zagospodarowania przestrzeni, a jego ustalenia są wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po jego uchwaleniu. Normy zawarte w planie ogólnym mają na celu wskazanie ram, w jakich mieścić się może docelowe zagospodarowanie przestrzeni i stanowią wytyczne.

Plan ogólny jest dokumentem elastycznym, w takim znaczeniu, że opisane w nim zasady będą dawały projektantowi swobodę w zakresie wariantowania niekonfliktujących ze sobą rozwiązań na etapie sporządzania planów miejscowych, nie powodując jednocześnie konieczności zmiany planu ogólnego. Pomimo dużego zakresu obszarowego opracowania, z uwagi na wąski zakres tematyczny i niewielką liczbę wymaganych oznaczeń, możliwe będzie zachowanie dokładności odpowiadającej skali poszczególnych działek ewidencyjnych.

Podkreślić należy, że plan ogólny nie będzie określał docelowego przeznaczenia terenu, a będzie jedynie wskazywał na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych. W ustawie wskazano, że plan ogólny pomimo statusu aktu prawa miejscowego, nie kształtuje sposobu wykonywania prawa własności, w takim rozumieniu, że normy ustanawiane w planie ogólnym nie są wiążące wprost w przypadku podejmowania działań bezpośrednio wpływających na zagospodarowanie terenu, w tym procedur budowlanych dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uzgadnianie i opiniowanie projektu planu ogólnego – obecny etap sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Pruszkowa

Sporządzony projekt POG obejmuje teren całego miasta Pruszków w jego granicach administracyjnych o powierzchni 19,19 km². W strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyróżnia się duży udział terenów zabudowanych i zurbanizowanych, które wraz z terenami komunikacji zajmują łącznie około 72% powierzchni. W strukturze terenów zurbanizowanych dominują tereny zabudowy mieszkaniowej uzupełniane funkcjami usługowymi. Istotny udział mają również tereny przeznaczone na funkcje przemysłowo-magazynowe (ponad 10% powierzchni). Miasto Pruszków zawiera w swoich granicach także tereny otwarte, stanowiące użytki rolne i ogrodnicze. Na terenie miasta znajdują się dolina rzeki Utarty i część doliny rzeki Raszynki, a także parki, w tym Park Potulickich i Park Mazowsze. Użytki leśne zajmują niewiele ponad 1% powierzchni.

W projekcie Planu Ogólnego Miasta Pruszkowa wyznaczono:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW;
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ;
- strefy usługowe SU;
- strefy handlu wielkopowierzchniowego SH;

- strefy gospodarcze SP;
- strefę produkcji rolniczej SR;
- strefy infrastrukturalne SI;
- strefy zieleni i rekreacji SN;
- strefy cmentarzy SC;
- strefy komunikacyjne SK

oraz

- obszary zabudowy śródmiejskiej OZS;
- obszary uzupełnienia zabudowy OUZ.

Wyznaczenie stref planistycznych, to najtrudniejszy element sporządzenia planu ogólnego. Wymaga znalezienia kompromisu między różnymi interesami (mieszkańców, inwestorów, ochroną środowiska, itp.) i przełożenia tego na konkretne zapisy (ustalenia planu).

Zgodnie z dyspozycją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzony projekt POG wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do uzgodnień i opinii organom właściwym do opiniowania i uzgadniania projektów planów ogólnych. Niektóre organy i instytucje właściwe do tego typu uzgodnień i opinii nie uzgodniły i nie zaopiniowały sporządzonego projektu POG. Swoje stanowisko organy te w wielu przypadkach oparły na żądaniach wprowadzenia do projektu planu ogólnego ustaleń wykraczających poza zakres planu ogólnego określony przepisami zmienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – min. wprowadzanie zakazów i szczegółowych zapisów takich jak są dedykowane dla planów szczegółowych czyli do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na przykład Urząd Lotnictwa Cywilnego – wnosi o wprowadzenie ustaleń dotyczących powierzchni ograniczających od lotniczych urządzeń naziemnych, Powiatowa Państwowa Straż Pożarna oraz Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska – wnoszą o wprowadzenie ustaleń dotyczących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, Komenda Stołeczna Policji – wnosi o przeznaczenie terenu Komendy Powiatowej na usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska – wnosi o usunięcie ogrodów działkowych z profilu podstawowego stref w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zlokalizowanych w sąsiedztwie rzeki Żbikówki i rzeki Utraty. Problem niezrozumienia przez organy uzgadniające i opiniujące specyfiki planu ogólnego dotyczy globalnie wielu gmin polskich. Wyzwaniem będzie uzyskanie pozytywnej opinii Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o.. Na obecnym etapie CPK zażądało wyznaczenia strefy otwartej z zakazem zabudowy dla działek, które w części znalazły się w zasięgu terenu realizacji inwestycji towarzyszącej CPK – linii kolejowej (dotyczy to m.in. działek z istniejącą zabudową, które nie są planowane do trwałego zajęcia pod tę linię kolejową a wyłącznie przylegają do linii bądź na ich terenie planowana jest przebudowa sieci infrastruktury technicznej). Nie można uchwalić planu ogólnego, którego rozwiązania będą kolidowały z inwestycjami CPK. W tej kwestii opinia CPK jest kluczowa. W tym miejscu należy

zaznaczyć, że zgodnie z założeniem ustawodawcy plan ogólny ma być schematem, a nie szczegółowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W założeniu ogólne podejście w planie ogólnym umożliwia gminom pewną elastyczność, ale jednocześnie nakłada odpowiedzialność za spójność całego systemu planowania. Określenie stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy i obszarów zabudowy śródmiejskiej w projekcie POG to kluczowe elementy, które zdefiniują przyszły rozwój Miasta Pruszkowa.

Obecnie projekt Planu Ogólnego Miasta Pruszkowa jest w trakcie przygotowywania do ponownych uzgodnień i opinii wraz z pismami zawierającymi szczegółowe uzasadnienie co do jego założeń i zakresu możliwych do wprowadzenia ustaleń, które ponownie kierowane będą do organów i instytucji, które nie uzgodniły i nie zaopiniowały przestanego planu ogólnego Miasta Pruszkowa.

Po zakończeniu etapu ponownych uzgodnień i opinii projekt POG zostanie poddany Konsultacjom Społecznym. Podczas Konsultacji Społecznych mieszkańcy Miasta Pruszkowa będą mogli zgłaszać swoje uwagi. O terminie Konsultacji zostaną Państwo Radni powiadomieni. Planowany termin Konsultacji Społecznych wrzesień/październik br.