**UZASADNIENIE**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna sporządzony jest na podstawie uchwały Nr XXIX.297.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna.

 W obowiązującym dotychczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2009 roku część terenów przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową 6MWU oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 21MW.

Celem sporządzanego planu jest zmiana przeznaczenia części terenu na cele urządzenia terenu zieleni, kultury, sportu i rekreacji oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Obszar objęty planem jest w znacznej części zainwestowany. Główne zmiany, w stosunku do stanu istniejącego, polegają na wprowadzeniu terenu zieleni urządzonej i usług kultury oraz terenu infrastruktury technicznej - istniejącej stacji elektroenergetycznej.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), a w szczególności z:

1. wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
2. 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,
3. na obszarze objętym planem wskazuje się teren 1ZPUK jako przestrzeń publiczną i ustala się wymagania wynikające z kształtowania tej przestrzeni;
4. uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
5. wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
6. 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,
7. w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
8. 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,
9. na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
10. 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 gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
11. wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
12. wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
13. uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – po wykonaniu analiz, w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono nowy teren zieleni urządzonej i usług kultury w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych;
14. uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy zmienia przeznaczenie części terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług na usługi;
15. uwzględnieniem 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;
16. uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. realizacja zieleni urządzonej i usług kultury;
17. uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
18. zapewnieniem 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 został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w trakcie wyłożenia 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 do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Radzie Miasta Pruszkowa celem jego uchwalenia;
19. zachowaniem 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 miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
20. uwzględnieniem 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.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zieleni publicznej z usługami kultury 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 uchwałą Nr XLIX.563.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która stwierdza m.in. potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w celu uwzględnienia pojawiających się nowych potrzeb rozwoju miasta, w tym nowych potrzeb ze strony mieszkańców.

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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia oraz stanowił będzie należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.