

Uchwała Nr LV.533.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

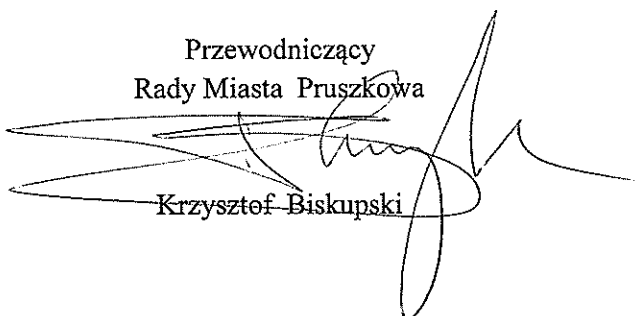
§ 1. Przyjmuje się przedłożoną przez Prezydenta Miasta Pruszkowa analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda” oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa wraz z ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych i przygotowaniem w niezbędnym zakresie materiałów geodezyjnych.

§ 2. Przystępuje się do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda”, zwanego dalej w treści uchwały „projektem planu”, obejmującego dwa tereny, których granice są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa


Krzysztof Biskupski

UZASADNIENIE

do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest analiza zasadności przystąpienia do jego sporządzenia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Projekt uchwały został przygotowany przez Prezydenta Miasta Pruszkowa.

Obszar wyznaczony do sporządzenia planu miejscowego obejmuje dwa tereny położone w Pruszkowie przy ul. Ryszarda w obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Osiedla Ostoja

Granice terenów są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Obszar do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie” uchwalonym: uchwałą Nr XX.228.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2016 r. poz. 7440.

Przeznaczenie terenów zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego to: teren infrastruktury technicznej – ujęcia wody (2WZ) na działce ewidencyjnej nr 109, obręb 28 oraz teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody z zielenią (WZ/ZP) – działka ewidencyjna nr 344, obręb 28.

Działki te stanowią własność Gminy Miasto Pruszków oddane w użytkowanie wieczyste Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wniosek w sprawie zmiany przeznaczenia na wymienionych działkach złożyła Pruszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonego wniosku wymaga przeprowadzenia procedury sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki wskazane przez wnioskodawcę. Prezydent Miasta Pruszkowa podjął decyzję o zmianie wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zmiany przeznaczenia ww. działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania przewidywane w planie miejscowym nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Pruszkowa. W studium jest to obszar o wiodącej funkcji mieszkaniowej – w strefie mieszkaniowej zainwestowanej jednorodzinnej.

Rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda” zostanie sporządzony w skali 1:1000.

Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, którą dołącza się do projektu uchwały.

PREZIDENT
MIASTA PRUSZKOWA


Danuta Wójcik

ANALIZA

do uchwały Rady Miasta Pruszkowa Nr LV.533.2022 z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda” dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych.

1. ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „mpzp” położony jest w Pruszkowie na Osiedlu Ostoja przy ul. Ryszarda i obejmuje dwa tereny. Teren pierwszy obejmując działkę ew. nr 109, obręb 28. Teren drugi obejmuje działkę ew. nr 344, obręb 28. Granice obszaru planu miejscowego są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Powierzchnia obszaru wyznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi dla terenu pierwszego 0,0405 ha, dla terenu drugiego 0,1010 ha.

Tereny w obszarze do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie uchwalonym: uchwałą Nr XX.228.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2016 r. poz. 7440.

Tereny położone w obszarze objętym ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod:

- teren infrastruktury technicznej – ujęcia wody (2WZ) – działka ew. nr 109, obręb 28,
- teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody z zielenią (WZ/ZP) – działka ew. nr 344, obręb 28.

Działki ewidencyjne objęte niniejszą uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia „mpzp” są własnością Gminy Miasto Pruszków i zostały oddane w użytkowanie wieczyste Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Aktualnie na działce ew. nr 109 znajduje się studnia głębinowa Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S. A., a na działce ew. nr 344 znajduje się studnia głębinowa i obiekt obsługujący studnie głębinowe.

W sprawie zmiany przeznaczenia terenów zostały złożone dwa wnioski (po jednym na każdą z działek ewidencyjnych) i zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których uwzględnienie umożliwi powiększenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwzględniając istniejące zagospodarowanie, zrealizowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w sąsiedztwie ww. działek ewidencyjnych oraz potwierdzone pismem znak JRP.DNP2.602.FVI.III.8.1.17.2178.056802.21.A.K z dnia 22 lutego 2021 r. stanowisko Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S. A., że po zaplanowanym na koniec października 2023 r. wybudowaniu i uruchomieniu drugiej nitki magistrali wodociągowej, która będzie stanowić drugostronne zasilenie w wodę Pasma Pruszkowskiego będzie możliwa rozbiórka posadowionych na działkach ew. nr 109 i 344 studni głębinowych stanowiących awaryjne źródło zasilania Osiedla Ostoja w Pruszkowie i obsługującej infrastruktury technicznej na działce ew. nr 344, niezbędnych w wypadku wystąpienia awarii magistrali w Al. Jerozolimskich w Warszawie, podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ W PLANIE Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdzam:

że rozwiązania przewidywane w sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. W obowiązującym Studium tereny wymienione do objęcia „mpzp” znajdują się w obszarze

o wiodącej funkcji mieszkaniowej – w strefie mieszkaniowej zainwestowanej jednorodzinnej.

3. MATERIAŁY GEODEZYJNE

Przystąpienie do sporządzenia planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowań planistycznych zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda” zostanie sporządzony w skali 1:1000.

4. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU

Odnośnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalono:

- 4.1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda” będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4.2. Odpowiednio do zakresu sporządzanego planu zostaną zastosowane standardy, zgodne z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
- 4.3. Odpowiednio do zakresu sporządzanego planu należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 4.4. Do planu zostanie wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru miasta Pruszkowa w 2011 r., które zachowuje aktualność.
- 4.5. Materiały geodezyjne: Przystąpienie do sporządzenia planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowań planistycznych zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie. Rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda” zostanie sporządzony w skali 1:1000.

5. ANALIZA WYZNACZENIA OBSZARU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 5.1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda” obejmuje obszar opisany w pkt 1.
- 5.2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

6. ZASADNOŚĆ PRYZSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych zmienionych przepisów odrębnych należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Osiedle Ostoja – ul. Ryszarda” jest zasadne. Należy przystąpić do sporządzenia planu w celu ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy, zasad zagospodarowania terenu.

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA

