

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LXI.579.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 25 sierpnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej,

Plan miejscowy został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXIX.296.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej”.

Na obszarze sporządzonego planu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie” uchwalony uchwałą Nr XLV/424/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 20 sierpnia 2014 r., poz. 7923), w którym przedmiotowy teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 13MN.

Do sporządzania planu przystąpiono w celu przeznaczenia terenu na cele służące lokalnej społeczności - czyli zachowania dotychczasowego wykorzystywania. Plan miejscowy przyczyni się do wykorzystania i zagospodarowania działek na cele sportowo- kulturalne. Działki w obszarze planu są we władaniu osób fizycznych.

Sporządzony „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, uchwalonego przez Radę Miejską w Pruszkowie uchwałą Nr XXVIII/309/2000 z dnia 16 listopada 2000 r. Studium dla tego obszaru ustala funkcje mieszkaniowe jako strefa mieszkaniowa niezainwestowana jednorodzinna.

Tereny zieleni urządzonej i sportu są elementem osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dlatego w planie ustalono na terenie ZU 90 % powierzchni biologicznie czynnej.

Plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne nr 216/1, 216/2, 216/3 z obrębu 27 położone na „Osiedlu Malichy w narożniku ulic. Sadowej i Spacerowej, a jego powierzchnia wynosi 9040m².

Działki ewidencyjne nr 216/1, 216/2, 216/3 z obrębu 27 są własności i we władaniu osób fizycznych.

Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszar objęty planem nie jest położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra 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 – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy wymaga wykupienia nieruchomości. Jednak uwzględniając cele społecznie umożliwi zachowanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) prawo własności – przy sporządzaniu planu uwzględniono konieczność wykupu działek ew. nr 216/1, 216/2, 216/3 z obrębu 27. Działki ew. nr 216/1, 216/2, 216/3 z obrębu 27 nie stanowią mienia komunalnego gminy Pruszków. Ustalenia planu wpływają na naruszenie interesu prawnego właścicieli odnoszącego się do dotychczasowego przeznaczenia gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa; nie wprowadzono szczególnych wymogów ponad przepisy prawa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w ograniczonym zakresie. Niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej wynikają z przeznaczenia terenu;
- 11) zapewnienie 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; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie 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, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 13) potrzebę 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. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba realizacji zaopatrzenia w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejącą obsługę komunikacyjną terenu z przylegających ulic;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom - użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza zabudowy, a użytkownicy terenu ZU mogą korzystać z autobusu miejskiego, którego przystanek jest na przylegającej ul. Spacerowej i Sadowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ze względu na przeznaczenie terenu w planie pod zieleń urządzoną nie przewiduje się realizacji rozwiązań dla przemieszczania pieszych i rowerzystów i miejsc do parkowania. Funkcje te są umieszczone w przylegających ulicach publicznych Sadowej i Spacerowej;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej - ze względu na przeznaczenie terenu ZU nie dotyczy. Należy jednak podkreślić, że teren planowanej zieleni ZU położony jest w środku osiedla mieszkaniowego z zabudową jednorodziną z urządzoną siecią ulic w których znajdują się miejskie sieci infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszkowa oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, przyjętej 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.

Wpływ uchwał miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Pruszkowa, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zamienny plan miejscowy wprowadza zmianę przeznaczenia terenu, z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na zieleń urządzoną - ZU, czyli na cel publiczny „zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (art.7 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.). W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet miasta. Projekt planu wpłynie na budżet gminy w zakresie konieczności pozyskania działek ewidencyjnych o numerach 216/1, 216/2 i 216/3 z obr 27.

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować

będzie wydatkami związanymi z realizacją ustaleń przedmiotowego planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym Planem występują zadania, na których realizację konieczny będzie wykup gruntów. Miasto pokryje również koszty urządzenia terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym. Gmina poza kosztami związanymi z realizacją ww. inwestycji zostanie również obciążona kosztami związanymi z realizacją niezbędnej sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, oświetlenie). W obszarze planu nie występują inwestycje z zakresu układu drogowego.

Nie występuje możliwość wpływu do budżetu Miasta z tytułu realizacji ustaleń niniejszego planu, wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna. W przypadku braku wykupu nieruchomości pozostaną dochody z tytułu podatku od nieruchomości w okresie 5-letnim.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W planie ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i następujących ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenu, innych niż minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów wymagających określenia takich wskaźników;
- 2) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ze względu na brak występowania terenów komunikacji w granicach planu;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Pruszkowa dnia 29 października 2020r. podjęła uchwałę Nr XXIX.296.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (listopad 2020 r.);
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (listopad 2020r.), określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) w trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2–5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 listopada 2021 r. do 13 grudnia 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 13 grudnia 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 28 grudnia 2021 r.;
- 10) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustalonym terminie wpłynęły dwie uwagi;
- 11) Prezydent uwagi uwzględnił i po wprowadzeniu korekt projekt planu został poddany ponownie opiniowaniu i uzgodnieniom;
- 12) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 maja 2022 r. do 27 maja 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 11 maja 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 13) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 10 czerwca 2022 r.;
- 14) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustalonym terminie nikt nie zgłosił uwag,
- 15) projekt planu w zakresie obszaru wyznaczonego uchwałą: Nr XXIX.296.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 29 października 2020 roku został przedstawiony Radzie Miasta do uchwalenia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn.zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miasta Pruszkowa projekt uchwały w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej” obejmującego ew. nr 216/1, 216/2 i 216/3 z obr. 27 stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu i załącznikiem Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznika nr 4 w postaci danych przestrzennych.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.