**ANALIZA**

**do uchwały Rady Miasta Pruszkowa Nr LXXXI.757.2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia** "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły” **dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych.**

1. **ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA 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 2023 r. poz. 977)

Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „mpzp” położony jest w Pruszkowie przy ul. Stefana Bryły i obejmuje działkę ew. nr 29/2 obr. 17. Granica obszaru planu miejscowego jest wyznaczona na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Powierzchnia obszaru wyznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 1,3500 ha.

Teren w obszarze do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Groblowa” uchwalonym: uchwałą Nr XXI.239.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 30 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2016 r. poz. 7925.

Teren położony w obszarze objętym ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony pod: zabudowę produkcyjną i gospodarowania odpadami (PO-1). Działka ew. nr 29/2 obr. 17 stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Mazowieckim.

Aktualnie na działce ew. nr 29/2 od 2015 r. znajdują się budynki warsztatowe oraz parkingi Bazy samochodowej Przedsiębiorstwa PKS. W sprawie zmiany przeznaczenia terenów został złożony wniosek o zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których uwzględnienie umożliwi realizację Bazy infrastruktury technicznej dla obsługi samochodowej komunikacji miejskiej w Pruszkowie. Uwzględniając istniejące zagospodarowanie, na działce ew. nr 29/2 i w sąsiedztwie, podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1. **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 2023 r. poz. 977) stwierdzam:**

że rozwiązania przewidywane w sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) nie naruszają ustaleńStudium 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 strefie produkcji, przemysłu, składów oraz obsługi komunalnej lokalizowane poza terenami urbanizacji mieszkaniowej.

1. **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 dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły” zostanie sporządzony w skali 1:1000.

1. **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 2023 r. poz. 977) ustalono:**

* 1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły” będzie sporządzony z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	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 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
	3. Odpowiednio do zakresu sporządzanego planu należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
	4. Do planu zostanie wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru miasta Pruszkowa w 2011 r., które zachowuje aktualność.
	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 dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły” zostanie sporządzony w skali 1:1000.
1. **ANALIZA WYZNACZENIA OBSZARU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
	1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły” obejmuje obszar opisany w pkt 1.
	2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.
2. **ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA 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 dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły” jest zasadne. Należy przystąpić do sporządzenia planu w celu ustalenia przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy, zasad zagospodarowania terenu.