

UZASADNIENIE UCHWAŁY RADY MIASTA PRUSZKOWA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar I

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar I sporządzono na podstawie uchwały Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Kopernika, uchwały Nr XIX.200.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. zmieniającej uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika oraz uchwały Nr LXXX.771.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2023 r. zmieniającej uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni ponad 12,90 ha, położony w centrum Pruszkowa pomiędzy terenami Parku Potulickich , ulicą Lipową Kraszewskiego i Prusa.

Z obszaru wyłącza się Obszar III obejmujący działki ew. nr 77,78, 23 i 79/2 z obr 23 (teren sądu, teren z budynkiem willi Pod Bocianem oraz teren urzędu miasta Pruszkowa).

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.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu jest zainwestowany. W obszarze planu występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącymi obiektami usługowymi, tereny usług publicznych (przedszkola, żłobek, szkoła, komenda policji), układ komunikacyjny i obiekty infrastruktury technicznej. Niewielki teren stanowi fragment zieleni parkowej. W granicach obszaru nie występują obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

W obszarze planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze prowadzone są na podstawie decyzji administracyjnych.

Podstawowym dokumentem, z którymi ściśle powiązany jest projekt Planu, na szczeblu gminnym są: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa (uchwała Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.) oraz Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przewiduje w obszarze objętym planem następujące kierunki polityki przestrzennej:

- strefę programów centrotwórczych – terenów zainwestowanych głównego ośrodka miasta (wzdłuż ulic Prusa i Kraszewskiego),

- strefę obszarów o wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (środkowa część obszaru wzdłuż ul. Kopernika, Lipowej i Hubala),
- tereny ekstensywnego zainwestowania – część położona w sąsiedztwie Parku Potulickich
- tereny istniejące-(szkoła, przedszkole, żłobek).

Rozwój i przekształcenie obszaru w sposób tworzący skoordynowany z granicami sąsiednimi spójny układ przestrzenny, eliminujący kolizje funkcjonalne między innymi poprzez wytwarzanie stref urbanizacji o zdefiniowanych funkcjach oraz tworzący system hierarchicznego układu komunikacyjnego, uwzględniający potrzebę wytworzenia bezkolizyjnych tras obwodowych miasta.

Ponadto w „Studium ...” ustalono następujące zakazy i nakazy:

- zagospodarowanie otoczenia obiektów historycznych, kulturowych i przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- zakazuje się wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu - Studium zakłada dalszy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej dla zapewnienia możliwości dalszej urbanizacji,
- zakazuje się odprowadzania ścieków do wód podziemnych,
- Studium zakłada zaopatrzenie Miasta Pruszkowa ze zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę,
- Studium zakłada dalszy rozwój scentralizowanej sieci miejskiej co i gazowniczej,
- Studium zakłada objęcie obszaru miasta gazyfikacją przewodową poprzez sukcesywną rozbudowę sieci gazowej.

W granicach terenów objętych opracowaniem nie przewiduje się realizację inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, które wynikają z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

W planie ustalono następujące formy przeznaczenia terenu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **MWU**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;
3. tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
4. tereny zabudowy usługowej i usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/UA**;
5. teren zabudowy usług administracji i usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **UA/UK**;
6. tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **UO**;
7. teren zabudowy usług oświaty, sportu, nauki i kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/US/UK**;
8. teren zabudowy usług oświaty i usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/UZ**;
9. teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
10. tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **E**;
11. tereny infrastruktury technicznej – wodociągi -studnie ujęć wody, oznaczone na rysunku planu symbolami **W**;
12. teren garaży i parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
13. teren drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;

14. tereny dróg publicznych - dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
15. tereny dróg publicznych - dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
16. teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

Takie funkcje wynikają ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Pruszkowa oraz istniejącego zagospodarowania oraz planów inwestycyjnych gminy.

Obszar planu znajduje się w zasięgu gminnego systemu zaopatrzenia w wodę. Teren planu objęty jest zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków sanitarnych. Zasilany jest w energię elektryczną za pomocą kablowej sieci zasilająco-rozdzielczej. Teren znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar I jest opracowanie ustaleń planistycznych do polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa poprzez określenie szczegółowych zasad i metod kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ochrony ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest również konieczność określenia granic funkcjonalnych poszczególnych terenów, określenia zasad ich zainwestowania oraz wskazania elementów podlegających ochronie. Założeniem jest aby zachować ład przestrzenny, a ewentualne uzupełnienia zabudowy następowałyby przy minimalizacji konfliktów i zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Miasto Pruszków posiada znaczne pokrycie planami miejscowymi w swych granicach administracyjnych. Posiadanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala na odpowiednie, harmonijne i spójne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów. Prowadzenie polityki przestrzennej w ramach zadań samorządu terytorialnego ma wpływać na ład przestrzenny, a także m.in. ochronę walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, co nie jest do końca możliwe przez decyzje administracyjne.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez informacje o przystąpieniu do sporządzania planu i udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne z powodu braku gruntów leśnych. Ponadto zgodnie z przepisami zmienionej ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskiwania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar I uwzględnił wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury; 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 zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. Uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Zachowano lokalny układ komunikacyjny. Ustalono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalną i maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną liczbę kondygnacji budynków i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków istniejących i ewentualnie realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego;
3. **walory architektoniczne i krajobrazowe** – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
4. **wymagania ochrony środowiska**, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony

środowiska. Grunty przedmiotowego obszaru, zgodnie z klasyfikacją użytków gruntowych, zaliczane są do gruntów zabudowanych, silnie przekształconych na skutek działalności człowieka. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W planie nie występują grunty leśne. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. Na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w związku z tym ustalono ich granice i sposoby zagospodarowania;

5. na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym występuje obiekt objęty formą ochrony zabytków. W związku z tym uwzględniono **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**. Oznaczono budynek – kamienicę ujętą w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek przy ul. Prusa 11. Dla obiektu ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznaczono miejsce lokalizacji - miejsca pamięci - tablica.

6. **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 na potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. **walory ekonomiczne przestrzeni** – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, zachowanie zabudowy z możliwością uzupełnień;

8. **prawo własności** – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów. Wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

9. **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami(budynek administracji, sądownictwa i policji). W planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

10. **potrzeby interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa: usług oświaty (szkoła, przedszkole). zdrowia (żłobek), sportu i rekreacji, nauki i kultury, zieleni parkowej, infrastruktury technicznej i dróg;

11. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;

12. **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 jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Miasto Pruszków;

13. **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;

14. **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. Uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na terenie zainwestowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego. Teren znajduje się w sąsiedztwie WKD.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Pruszkowa na podstawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Pruszków dnia 30 listopada 2023 r.* uchwałą Nr LXXXV.800.2023 przyjęła Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W uchwale stwierdzono:

1. potrzebę kontynuacji prac przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia których Rada Miasta Pruszkowa przystąpiła na podstawie stosownych uchwał;
2. potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w celu uwzględnienia pojawiających się nowych potrzeb rozwoju Miasta oraz nowych potrzeb ze strony mieszkańców;
3. potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów ich pozbawionych.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Miasta o potrzebie kontynuowania opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których przystąpiono przed dniem sporządzenia wyżej wymienianej analizy. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy miasta Pruszków.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Pruszkowa, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Plan miejscowy porządkuje inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz z zakresu usług publicznych. Zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową dopuszczając niewielkie uzupełnienia. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 zm.: poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, 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 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych ponieważ nie zostały ustanowione.

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 podjęła uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Kopernika”;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (marzec 2015 r.);
- 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 dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) w związku z prowadzonymi inwestycjami Rada Miasta Pruszkowa podjęła uchwałę Nr XIX.200.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika oraz uchwałę Nr LXXX.771.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika. Obszar planu podzielono na trzy Obszary;
- 9) do wyłożenia przedkłada się wydzielony obszar I;
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu: od dnia 7 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r. Wyznaczono termin dyskusji publicznej na dzień 11 marca 2024 r. oraz termin składania uwag do 13 kwietnia 2024r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, 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, po zakończeniu procedury wyłożenia projektu planu projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie przedłożony Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia.

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