

Uchwała Nr III.32.2024
Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 18 czerwca 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.: poz. 721), art. 14 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się przedłożoną przez Prezydenta Miasta Pruszkowa analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II” uchwalonego uchwałą Nr IX.81.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 czerwca 2015 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2015 r. poz. 7161 zmienionego uchwałą Nr LXXXV.799.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 lutego 2024r. poz. 1766 oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa wraz z ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych.


§2. Przystępuje się do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II” obejmującego obszar, którego granice są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Przedmiotem zmiany ustaleń planu będzie zmiana ustaleń uchwały Nr IX.81.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 czerwca 2015 r. zmienionej uchwałą Nr LXXXV.799.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2023 r. dla całego obszaru objętego planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, zmiany wysokości zabudowy oraz zmiany ustaleń w zakresie gospodarowania odpadami.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa


Karol Chlebiński

ANALIZA

do uchwały Nr III.32.2024 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II” dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych.

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

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje cały obszar objęty ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II” uchwalonego uchwałą Nr IX.81.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 czerwca 2015 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2015 r. poz. 7161 zmienionego uchwałą Nr I.XXXV.799.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 lutego 2024r. poz. 1766.

Ww. plan miejscowy obowiązuje z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego Nr LEX-I.4131.160.2015.BŁ Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 lipca 2015 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2015 r. poz. 6821.

Granice obszaru wyznaczonego do sporządzenia zmiany planu miejscowego są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Powierzchnia obszaru wyznaczonego do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi około 37,95 ha.

W sprawie zmiany ustaleń treści uchwały Rady Miejskiej wpłynęły dwa wnioski. Jeden wniosek złożył Miejski Zakład Oczyszczania w Pruszkowie Spółka z o.o., drugi wniosek złożył STRABAG Spółka z o. o. Ww. wnioski dotyczyły wprowadzenia następujących zmian: w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, zmiany wysokości zabudowy oraz zmiany ustaleń w zakresie gospodarowania odpadami.

Pierwszy wniosek złożył Miejski Zakład Oczyszczania w Pruszkowie Spółka z o. o., który planuje m. in. przeniesienie instalacji przetwarzania odpadów zielonych i odpadów „BIO” z terenu nieruchomości położonej w Pruszkowie przy ulicy Stefana Bryły 6 na niezabudowaną nieruchomość położoną w Pruszkowie przy ulicy Południowej róg ulicy Parzniewskiej, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki ew. nr 139/8 i 139/9, obręb 14. Działki stanowią własność Miejskiego Zakładu Oczyszczania w Pruszkowie Spółka z o. o. Przeznaczenie ww. działek w obowiązującym planie to teren usług i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (3UP) z dopuszczeniem termicznego przekształcania odpadów. W związku z powyższym zapisy obowiązującego planu miejscowego nie pozwalają na lokalizację zaplanowanej inwestycji.

Drugi wniosek złożył STRABAG Spółka z o. o., właściciel nieruchomości położonej w Pruszkowie przy ul. Parzniewskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ew. nr 37, 38, 39, 40, obręb 14. Przeznaczenie ww. działek w obowiązującym planie to teren usług i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (IUP).

Aktualnie na ww. działkach ewidencyjnych eksploatowane są dwie instalacje do produkcji masy mineralno-asfaltowej wraz z budowlami związanymi z prowadzoną działalnością. Na terenie przedmiotowych działek znajdują się również parkingi, budynek biurowy, budynek magazynowy. W sprawie zmiany wysokości zabudowy ustalonej w obowiązującym planie miejscowym właściciel działek złożył wniosek o zmianę zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę wysokości zabudowy z 20,0 m na 40,0 m.

Ograniczenie wysokości zabudowy uniemożliwia rozbudowę istniejących instalacji do produkcji masy asfaltowej o nowe funkcjonalności np. dozowanie do produkcji destruktu asfaltowego w technologii „na gorąco” oraz wprowadzenia rozwiązań chroniących środowisko np. wydłużenie komina systemu odpylania w celu zmniejszenia emisji zanieczyszczeń do powietrza lub wymianę instalacji na nową o korzystniejszych parametrach, ale wyższą, co wynika z tendencji producentów instalacji. Konieczne jest również doprecyzowanie przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie miejscowym.

Uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz prowadzoną działalność gospodarczą i możliwość ograniczenia jej oddziaływania na środowisko podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

2. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ W ZMIANIE PLANU - 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) stwierdzam:

że rozwiązania przewidywane w sporządzanym projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) 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 zmianą „mpzp” znajdują się w strefie produkcji, przemysłu, składów oraz obsługi komunalnej lokalizowane poza terenami urbanizacji mieszkaniowej oraz na terenie projektowanego cmentarza, który nie został potwierdzony w dotychczasowych opracowaniach planistycznych.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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) zmiana miejscowego planu w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych wyłączona jest z obowiązku sporządzenia przez prezydenta miasta projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. MATERIAŁY GEODEZYJNE

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu nie dotyczy zmiany rysunku.

4. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU ZMIANY PLANU

Odnośnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ustalono:

- 4.1. zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II” zostanie sporządzona z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4.2. Odpowiednio do zakresu sporządzanej zmiany 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
- 4.3. Odpowiednio do zakresu sporządzanej zmiany planu należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko uchwalenia zmiany planu miejscowego.
- 4.4. Do zmiany planu zostanie wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru miasta Pruszkowa w 2011 r., które zachowuje aktualność.
- 4.5. Materiały geodezyjne: Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu nie dotyczy zmiany rysunku planu.

5. ANALIZA WYZNACZENIA OBSZARU DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 5.1. Wprowadzenie zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II uchwalonym uchwałą Nr IX.81.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 czerwca 2015 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2015 r. poz. 7161 zmienionego uchwałą Nr LXXXV.799.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 lutego 2024r. poz. 1766 wymaga sporządzenia zmiany ustaleń w uchwale Nr IX.81.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 czerwca 2015 r. bez zmiany rysunku planu.
- 5.2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II obejmuje obszar wymieniony w pkt 1.
- 5.3. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

6. ZASADNOŚĆ PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – obszar II jest zasadne. Należy przystąpić do sporządzenia zmiany

planu miejscowego w celu wprowadzenia następujących zmian: w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, zmiany wysokości zabudowy oraz zmiany ustaleń w zakresie gospodarowania odpadami, co zapewni możliwość kontynuowania prowadzenia działalności gospodarczych Wnioskodawców i ograniczy ich oddziaływanie na środowisko.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PRUSZKOWA


Michał Landowski

ZASTĘPCA NACZELNIKA
Wydziału Planowania i Rozwoju Miasta


Lidia Michberger