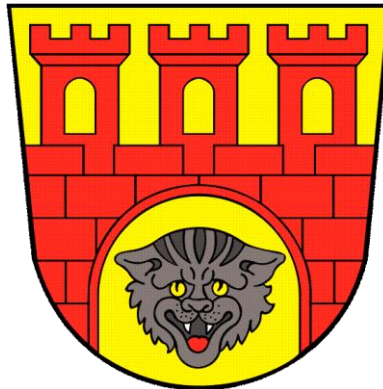


PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU ŻBIKÓW III PRZY AUTOSTRADZIE – NAD UTRATĄ –
LINIA 110 KV**

PROJEKT PLANU

PRUSZKÓW, 2021

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU ŻBIKÓW III
PRZY AUTOSTRADZIE – NAD UTRATĄ – LINIA 110 KV
PROJEKT PLANU – KWIECIEŃ 2021**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU ŻBIKÓW III PRZY AUTOSTRADZIE – NAD UTRATĄ – LINIA 110 KV

sporządzający:	PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Magda Walczewska
środowisko przyrodnicze:	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka mgr Agata Grzelak mgr inż. Aleksandra Radawiec
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Wojtczuk
komunikacja:	inż. Kamil Suchożebski

Uchwała Nr
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików III przy autostradzie – nad Utratą – linia 110 kV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 713 zm.: Dz. U. 2020 r. poz. 1378), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 roku poz. 293 zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11) oraz Uchwały Nr XV.164.2019 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików III przy autostradzie – nad Utratą – linia 110 kV, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików III przy autostradzie – nad Utratą – linia 110 kV, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Pruszkowa.

2. Granice obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, przebiegają następująco:
 - 1) od południa: od zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 105/2 z obrębu 01, dalej wzdłuż granicy tej działki w kierunku wschodnim, następnie wzdłuż granicy działki ewidencyjnej nr 121 z obrębu 13 aż do północnego narożnika działki ewidencyjnej nr 1 z obrębu 13, dalej 90,0 m w kierunku wschodnim wzdłuż północnych granic działek ewidencyjnych o numerach 1, 2, 3, 4 z obrębu 13;
 - 2) od wschodu: 60,0 m w kierunku północnym wzdłuż linii stanowiącej prostą prostopadłą od północnej granicy działki ewidencyjnej nr 4 z obrębu 13;
 - 3) od północy: w kierunku zachodnim wzdłuż linii stanowiącej prostopadłą do linii opisanej w pkt 2 aż do granicy administracyjnej miasta Pruszkowa;
 - 4) od zachodu: wzdłuż granicy administracyjnej miasta Pruszkowa w kierunku południowym aż do zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 105/2 z obrębu 01.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci

cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii elektroenergetycznej 110 kV** – należy przez to rozumieć dwutorową napowietrzną linię elektroenergetyczną 110 kV relacji „SE Ołtarzew – GPZ Pruszków, GPZ Gąsin”;
- 2) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV** – należy przez to rozumieć obszar, o szerokości 18 m zgodnie z rysunkiem planu, niezbędny do posadowienia i prawidłowej eksploatacji tej linii;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** – należy przez to rozumieć teren obejmujący dolinę rzeki Utraty, określony Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870 z dnia 14 lutego 2007 r. z późn.zm.).

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym:
 - a) **K** – teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,
 - b) **WS** – teren wód powierzchniowych – rzeka Utrata z obudową biologiczną;
- 4) granica pasa technologicznego projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) kolektor odprowadzający oczyszczone ścieki do rzeki Utraty.

2. Wyznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 3) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

3. Wyznacza się teren wód powierzchniowych – rzeka Utrata z obudową biologiczną, oznaczony symbolem IWS jako teren przeznaczony dla inwestycji celu publicznego oraz określa się jego linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, oznaczony symbolem IK jako teren przeznaczony dla inwestycji celu publicznego oraz określa się jego linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

6. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie charakteru zagospodarowania na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 7. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w strefie zwykłej), dla którego obowiązują ustalenia rozporządzenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 4;
- 2) w terenach IWS, 1K wskazuje się odpowiednim symbolem położone w całości lub w części:
 - a) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - c) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 2 lit. a i b, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.
- 4) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w pkt 2 lit. c, ustala się zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;
- 5) ze względu na brak ustaleń w planie przewidujących powstanie obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie wyznacza się granic strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV celem ochrony ludzi i mienia m.in. przed awariami, działaniem pola elektromagnetycznego.

§ 8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości ich frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) oznacza się granicę pasa technologicznego projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości liczonej po 9 m od jej osi w każdą stronę, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa energetycznego:
 - a) realizacja obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
 - c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii;
- 2) oznacza się granicę pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości liczonej po 5 m od jej osi w każdą stronę, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa energetycznego: zakaz sadzenia drzew, realizacja budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogi serwisowe dla terenu 1WS,
 - b) drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o min. szerokości 6 m dla terenu 1K;
- 2) dopuszcza się dojścia i dojazdy.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z napowietrzną linią elektroenergetyczną 110kV;
- 2) dopuszczenie przebudowy urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z napowietrzną linią elektroenergetyczną 110kV;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę nowych odcinków sieci kanalizacji grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych nie mniejszej niż \varnothing 160 mm, ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 50 mm;
- 5) zachowanie kolektora odprowadzającego oczyszczone ścieki do rzeki Utraty, terenu oznaczonego symbolem 1WS, z prawem przebudowy i remontu;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) budowę nowych odcinków sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje transformatorowe;

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1K, 1WS.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków;

- 2) w zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) nakaz zachowania kolektora odprowadzającego oczyszczone ścieki do rzeki Utraty;
- 4) zachowanie urządzeń przeciwpowodziowych z prawem przebudowy i remontu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wysokość zabudowy do 40 m;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości, z uwzględnieniem ustaleń § 8:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 8) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z ul. Domaniewskiej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, poprzez teren istniejącej oczyszczalni ścieków.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe – rzeka Utrata z obudową biologiczną;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych oraz kładki lub mostu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz 15 kV,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek, dróg rowerowych i pieszych oraz dróg serwisowych;
- 3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z dróg serwisowych oraz poprzez działki przyległe, zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 4) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2, 3, 4, w tym dla realizacji kładki i mostu nad Utratą ustala się zastosowanie rozwiązań nie wpływających na swobodny przepływ wód powodziowych, z dopuszczeniem budowy drogi na palach, w tym prefabrykowanych.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa dla obszaru Żbików III – przy autostradzie, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/344/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 października 2013 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 3 lutego 2014 r. nr 286 poz. 1029.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszków.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 18. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski