

UCHWAŁA 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uchwały 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, 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 miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki ew. nr 216/1, 216/2, 216/3 z obrębu 27, a jego granice oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 niniejszej 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 planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linię rozgraniczającą teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tożsamą z granicą obszaru objętego planem;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:
- 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.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione, nie określa się krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) **dojeździe** - należy przez to rozumieć dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej obiektów infrastruktury sportowo- rekreacyjnej;
- 2) **infrastrukturze sportowo-rekreacyjnej** - należy przez to rozumieć, w szczególności: siłownię plenerową, strefę relaksu, urządzenia do gier edukacyjnych montowane na stałe do podłoża np. szachy/warcaby itp., zagospodarowanie zieleni - nasadzenia, plac zabaw o charakterze sprawnościowym, plac sportowy;
- 3) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) **linii rozgraniczającej teren** należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tożsamą z granicą obszaru objętego planem;
- 5) **obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie** – należy przez to rozumieć obszar utworzony uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011r. nr 128, poz. 4086) zmieniony uchwałą nr 153/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. nr 206, poz. 6173) ;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budowli nadziemnych i podziemnych, a także nawierzchni zielonych stabilizowanych kratką tworzywową;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub towarzyszącym wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 10) **strefie zieleni** - należy przez to rozumieć ukształtowany zespół roślinności, o zróżnicowanej strukturze pionowej; roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w

przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (w szczególności: obiektów infrastruktury technicznej);

- 11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni niską, średnią lub wysoką, powstałą samoistnie lub utworzoną przez człowieka w tym towarzyszącą oczku wodnemu.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tożsama z granicą obszaru objętego planem;
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ZU, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura sportowo-rekreacyjna, oczka wodne, dojazdy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej, ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 90 %,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy – 6 m dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz realizacji budynków,
 - d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 9000 m²,
 - e) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) nakaz utrzymania standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) urządzenie strefy zieleni wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu ZU dla zapewnienia ochrony przed hałasem;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem: zakwalifikowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZU do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska terenów przeznaczonych pod tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi w ramach określonego w planie przeznaczenia;
- 7) zakaz podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 8) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi;
- 9) objęcie docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału: 9000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działek: 50 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi obsługującej te działki – w przedziale 85°– 95°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
- 2) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków określone w przepisach odrębnych dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 3) ustala się zakaz sytuowania budynków, sztyldów oraz urządzeń telekomunikacji.

§ 11. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od strony przylegającej ul. Spacerowej poza obszarem planu;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej w terenie ZU, poprzez niewyznaczone na rysunku planu dojazdy o minimalnej szerokości 6m;
- 3) zabezpieczenie dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 4) dopuszczenie dla terenu ZU wykorzystania istniejących na terenie przyległej ul. Spacerowej miejsc do parkowania wyłącznie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, ustala się:

1. Zasady uzbrojenia terenu:

- 1) zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się poza obszarem planu;
- 3) obowiązek realizacji odpowiednich przyłączy, umożliwiających, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, pobór energii elektrycznej, do wszystkich urządzeń rekreacyjno – sportowych w obszarze planu.

2. Zasady obsługi:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w przyległej ul. Sadowej lub w ul. Spacerowej poza obszarem planu,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków: nie ustala się;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren ZU przez infiltrację do ziemi lub do zbiornika retencyjnego (oczka wodnego) z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z innych źródeł (w tym odnawialnych źródeł energii o mocy

zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego,

- b) zakazuje się realizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: nie określa się;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: nie określa się;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami:
 - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
 - b) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:

- 1) dopuszczenie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie obiektów tymczasowych służących w szczególności realizacji funkcji sportowo – rekreacyjnej.

§ 14. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0 %.

**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie” uchwalonego 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).

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa


Krzysztof Biskupski

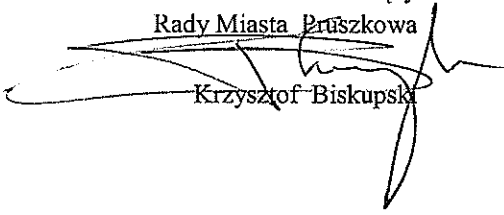
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Pruszkowa, stwierdza co następuje:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu;
- 2) podczas pierwszego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 19 listopada 2021 r. do 13 grudnia 2021 r. w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 28 grudnia 2021 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 503), do Prezydenta Miasta Pruszkowa wpłynęły dwie wielowątkowe uwagi. Prezydent Miasta Pruszkowa uwagi uwzględnił;
- 3) projekt planu po korekcie został poddany ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu oraz ponownie wyłożony do wglądu publicznego;
- 4) podczas drugiego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 5 maja 2022r. do 27 maja 2022 r. w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 10 czerwca 2022 r. zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 503), do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej, są: inwestycje w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących rozbudowę sieci wodociągowej, odwodnienia i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

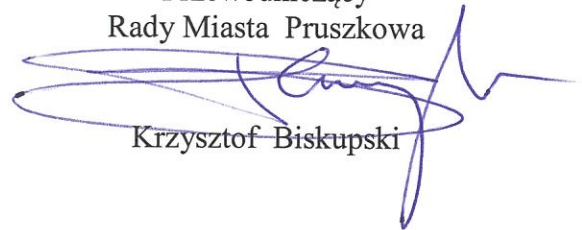
Krzysztof Biskupski



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LXI.579.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 25 sierpnia 2022 r.
Załącznik 4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa



Krzysztof Biskupski

**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 Tworzkowskiego 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 jednorodinną 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 następnym 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.

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA

Paweł Makuch