

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) **dojeżdżie** - 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 zielenią 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 Tworzkowskiego 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