

(projekt)

**Uchwała Nr .....2025  
Rady Miasta Pruszkowa**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 14 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwała się, co następuje:

§1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie”, obejmującego obszar, którego granice są wyznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym załącznik do uchwały.

§2. Przedmiotem zmiany planu będzie zmiana ustaleń uchwały Nr XLV/424/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r. zmienionej uchwałą Nr LXI.579.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 25 sierpnia 2022 r. dla obszaru wyznaczonego w § 1, w zakresie:

- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) budowle ochronne.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

GŁÓWNY SPECJALISTA  
ds. LEGISLACJI

Justyna Marcinkowska

GŁÓWNY SPECJALISTA

Jarosław Koryś

KIEROWNIK  
Biura Planowania Przestrzennego

mgr Lidia Mierberger

RADCA PRAWNY

Mariusz Rogojsz

## ANALIZA

do uchwały Nr .....2025 Rady Miasta Pruszkowa z dnia ..... 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego 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, zmienionego uchwałą Nr LXI.579.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 25 sierpnia 2022 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 października 2022 r. poz. 10342, dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych.

### **1. ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA 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 2024 r. poz. 1130, 1572, 1907 i 1490 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany planu miejscowego obejmuje cały obszar objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego 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 z wyłączeniem obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej uchwalonego uchwałą Nr LXI.579.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 25 sierpnia 2022 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 października 2022 r. poz. 10342.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie obowiązuje z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego Nr LEX-I.4131.105.2014.BŁ Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 lipca 2014 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25 lipca 2014 r. poz. 7120.

Ww. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Malichy – ul. Sadowa róg ul. Spacerowej obowiązuje z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego Nr WNP-I.4131.214.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 września 2022 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 16 września 2022 r. poz. 9676.

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

Powierzchnia obszaru wyznaczonego do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi około 107,00 ha.

Uchwałę w sprawie zmiany ustaleń treści uchwały Rady Miejskiej dla całego obszaru objętego planem podejmuje się w zakresie, ustaleń:

- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;

3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W sprawie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej w tym zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych oraz wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych wnioskowało Mazowieckie Specjalistyczne Centrum Zdrowia im. prof. Jana Mazurkiewicza w Pruszkowie.

Sprawa aktualizacji obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynika ze zmiany przepisów odrębnych Prawa Wodnego.

Zmiana ustaleń treści uchwały Rady Miejskiej dla całego obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych oraz wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych pozwoli na zapewnienie odpowiednich wskaźników energetycznych dla budynków, zwłaszcza dla zabytkowych budynków Szpitala Tworowskiego zgodnie z obecnymi wysokimi standardami niskoemisyjności.

Zmiana ustaleń treści uchwały Rady Miejskiej dla całego obszaru objętego planem w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pozwoli na aktualizację ustaleń warunków zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy.

Uwzględniając powyższe, 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 PLANIE 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 2024 r. poz.1130, 1572, 1907 i 1490 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) stwierdzam, że rozwiązania przewidywane w sporządzanym projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. 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. Obszar zmiany planu w obowiązującym Studium przeznaczony jest pod: tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej, tereny ekstensywnego zagospodarowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnych- zielonych, teren lasu.

## **3. MATERIAŁY GEODEZYJNE**

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowań planistycznych zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej dxf./shp wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie, zostanie sporządzona w skali 1:1000.

#### **4. ANALIZA NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARU PLANU**

Odnosząc się do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1572, 1907 i 1490 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) ustalono:

- 4.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie zostanie sporządzona z uwzględnieniem zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 2021 r. 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 i prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.
- 4.4. Do zmiany planu zostanie wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru miasta Pruszkowa w 2024 r., które zachowuje aktualność.
- 4.5. Materiały geodezyjne: przystąpienie do sporządzenia zmiany planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej dla terenu objętego planem. Do opracowań planistycznych zostanie wykorzystana kopia mapy zasadniczej dxf/shp wydana przez Składnicę Map i Dokumentów Geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Pruszkowie. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie, zostanie sporządzona w skali 1:1000.

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

- 5.1. Wprowadzenie zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie uchwalonym 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, zmienionym uchwałą Nr LXI.579.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 25 sierpnia 2022 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 października 2022 r. poz. 10342, wymaga sporządzenia zmiany ustaleń w tej uchwale Nr XLV/424/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r. ze zmianą rysunku planu.
- 5.2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie 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. W obszarze planu występują grunty leśne, które pozostają w użytkowaniu jako grunt leśny.

## **6. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA 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 osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie jest zasadne. Należy przystąpić do sporządzenia zmiany planu w celu ustalenia zasad zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych, co zapewni odpowiednie wskaźniki energetyczne dla budynków, zwłaszcza dla zabytkowych budynków Szpitala zgodnie z obecnymi wysokimi standardami niskoemisyjności, zasad w zakresie wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych zwłaszcza dla zabytkowych budynków Szpitala oraz uaktualnienie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i odpowiednich ustaleń dla terenów zabudowy w tych obszarach.



## UZASADNIENIE

### do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Podstawą do przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego jest analiza złożonego wniosku oraz analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Projekt uchwały został przygotowany przez Prezydenta Miasta Pruszkowa na wniosek Mazowieckiego Specjalistycznego Centrum Zdrowia im. prof. Jana Mazurkiewicza w Pruszkowie oraz w związku ze zmianą granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany planu miejscowego obejmuje cały obszar objęty ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego 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 zmienionego uchwałą Nr LXI.579.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 25 sierpnia 2022 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 października 2022 r. poz. 10342.

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

Przedmiotem zmiany planu będzie: zmiana ustaleń uchwały Rady Miejskiej dla całego obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych, co pozwoli na zapewnienie odpowiednich wskaźników energetycznych dla budynków, zwłaszcza dla zabytkowych budynków Szpitala zgodnie z obecnymi wysokimi standardami niskocemisyjności, zasad w zakresie wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych zwłaszcza dla zabytkowych budynków Szpitala oraz uaktualnienie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i odpowiednich ustaleń dla terenów zabudowy w tych obszarach oraz wprowadzenie zapisów dla budowli ochronnych.

Pozytywne rozpatrzenie zgłoszonego wniosku oraz dostosowanie do zmienianych przepisów odrębnych wymaga przeprowadzenia procedury sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prezydent Miasta Pruszkowa podjął decyzję o sporządzeniu zmiany obowiązującego planu miejscowego.

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

Rozwiązania przewidywane w planie miejscowym nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa.

Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, którą dołącza się do uchwały.

Z up. Prezydenta Miasta  
ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA PRUSZKOWA

Michał Landowski