

**UCHWAŁA Nr . 2021**  
**RADY MIASTA PRUSZKOWA**  
**z dnia 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1378), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 784, 922), uchwały Nr XXX.307.2020 z dnia 26 listopada 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa, 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:

**DZIAŁ I**  
**Zakres regulacji**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie obejmujący działki ew. nr 192/2, 294/7, 294/5 i 205/12 z obrębu 11, którego 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 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 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 stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 4.** 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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 komunikacji i 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:
    - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - 2) zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 3) 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.
  3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak: świetliki, lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) **dojeżdżie** - należy przez to rozumieć dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 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 tereny – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) części podziemnych budynków,
  - b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: balkony, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - c) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania;
- 6) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania (powierzchnię użytkową podstawową** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń gospodarczych, technicznych, technologicznych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym

nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 11) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
  - 12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: oświaty, ochrony zdrowia, administracji, sportu i rekreacji, kultury;
  - 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub lokalach użytkowych w budynkach, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
  - 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

## DZIAŁ II

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) teren usług publicznych - oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**;
  - 2) teren usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
  - 3) teren drogi wewnętrznej- oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, określa się odpowiednio: przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie towarzyszące oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
  3. Ustala się linie rozgraniczające terenu **Up** jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznaczonego na cele publiczne w zakresie budowy i utrzymania obiektów: ochrony zdrowia, przedszkoli, administracji, kultury i obiektów sportowych.
  4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
  5. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki;
- 3) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń § 5 ust. 1 pkt 5;

- 4) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) urządzenie strefy zieleni w części północnej i zachodniej w terenie **Up**;
- 3) zagospodarowanie strefy zieleni w formie zieleni z placem zabaw z zachowaniem pojedynczych drzew spełniających kryteria wymiarowe, przyrodnicze, historyczne lub społeczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: zakwalifikowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) nie klasyfikowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem;
- 6) zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi;
- 7) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 10) 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;
- 11) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi;
- 12) objęcie docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

**§ 10. 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) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej od dróg poza obszarem planu ustala się ograniczanie emisji hałasu poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednie warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, obowiązują przepisy odrębne.

**§ 12.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenu Up i U z istniejącej poza obszarem ulicy Mostowej;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu Up z terenu KDW stanowiącego plac do zawracania dla istniejącej poza obszarem ulicy Bazarowej;

- 3) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez nie wyznaczone na rysunku planu dojazdu o minimalnej szerokości 6 m;
  - 4) zabezpieczenie dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
2. Nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych, ale nie mniej niż 3 stanowiska na 1 sklep lub punkt usługowy;
  - 2) dla funkcji usług celu publicznego – nie mniej niż 3 stanowiska na 10 zatrudnionych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 12, w tym co najmniej 3 stanowiska dla krótkotrwałego postoju dla osób podwożących dzieci;
  - 3) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych obliczonych według wskaźników miejsc do parkowania dla danego terenu – jako dodatkowe miejsca w stosunku do obliczonych potrzeb;
  - 4) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

1. Zasady uzbrojenia terenu:
  - 1) zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
  - 2) dopuszczenie likwidacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu oraz na terenach dojazdów;
  - 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
  - 5) maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 12 m;
  - 6) zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu oraz znajdujące się poza obszarem planu;
  - 7) obowiązek realizacji odpowiednich przyłączy, umożliwiających, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła do wszystkich budynków w obszarze planu.
2. Zasady obsługi:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Mostowej lub ul. Bazarowej oraz na sąsiednich działkach (poza obszarem planu), zasilanej z sieci na terenie dróg poza obszarem planu,
    - b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 0,20 w ul. Mostowej lub projektowanej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, zasilanej z sieci na

- terenie dróg poza obszarem planu, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
- b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do ziemi,
  - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
  - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do istniejącego poza obszarem planu kanału deszczowego o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  0,30 zlokalizowanego w ul. Mostowej niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej z zastosowaniem zbiorników retencyjnych oraz ograniczeniem prędkości ich spływu,
  - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dojazdów lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
  - d) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
  - e) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, 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 za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego,
  - b) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - d) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej lub projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
  - c) należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami a gazociągiem;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej (z wyjątkiem turbin wykorzystujących energię wiatru); dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu prawa ochrony środowiska,
  - c) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej, w tym z wykorzystaniem istniejących w drogach kanałów technologicznych,



- b) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
  - dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
  - zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej do rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami:
  - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

### **DZIAŁ III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu: -ochrony zdrowia, przedszkoli, administracji, sportu i rekreacji, kultury;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, zieleń urządzona jako strefa zieleni z placem zabaw.
2. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) zachowanie odpowiednio ustaleń § 8 oraz § 9;
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 51 % powierzchni działki budowlanej.
3. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
  - 1) w zakresie wskaźników zabudowy:
    - a) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,
    - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, w tym 10 m dla budynków usług, a 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - d) dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
    - e) wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 1000 m<sup>2</sup>,
    - g) ustalenie lit. f nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek;
  - 2) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
    - a) kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia,
    - b) kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach płaskich o nachyleniu nie większym niż 12°,
    - c) dopuszczenie kolorów stanowiących logo firmy lub przyjęte w obiektach sieci handlowych i usługowych,
    - d) harmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
  - 3) w zakresie zasad sytuowania i rozmieszczania szyldów:
    - a) dopuszczenie umieszczania szyldów, w tym szyldów semaforowych na elewacjach budynków wyłącznie w ramach pierwszej kondygnacji budynków,

- b) dopuszczenie umieszczania szyldów w formie wolnostojącej,
  - c) maksymalną wysokość szyldów umieszczanych na elewacjach 0,7 m,
  - d) maksymalną wysokość szyldów wolnostojących 6 m,
  - e) maksymalną powierzchnię szyldu 6 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalną odległość wystawiania szyldów semaforowych poza obrys budynku 1 m,
  - g) ustalenia w zakresie rozmieszczenia szyldów nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej, jak również szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych;
- 4) w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:  
lokowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych w terenie Up lub w budynkach: na kondygnacjach pierwszych naziemnych i na kondygnacjach podziemnych odpowiednio z zachowaniem ustaleń § 12 ust. 2.
4. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 45-135°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i dojazdy.
5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia § 11.
6. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 1.
7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**
- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) dopuszczenie obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
  - 3) dopuszczenie obiektów tymczasowych służących realizacji w szczególności funkcji sportowo-rekreacyjnej.
9. **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 %.

**§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi - w szczególności z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultury, handlu, gastronomii;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy.
2. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
- 1) zachowanie odpowiednio ustaleń § 8 oraz § 9;
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 51 % powierzchni działki budowlanej.
3. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
- 1) w zakresie wskaźników zabudowy:
    - a) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,
    - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
    - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, w tym 10 m dla budynków usług, a 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - e) dopuszczenie kondygnacji podziemnych,
    - f) wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 600 m<sup>2</sup>,



- h) ustalenie lit. g nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek;
- 2) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
  - a) kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia,
  - b) kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach płaskich o nachyleniu nie większym niż 12°,
  - c) dopuszczenie kolorów stanowiących logo firmy lub przyjęte w obiektach sieci handlowych i usługowych,
  - d) harmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) w zakresie zasad sytuowania i rozmieszczania szyldów:
  - a) dopuszczenie umieszczania szyldów, w tym szyldów semaforowych na elewacjach budynków wyłącznie w ramach pierwszej kondygnacji budynków,
  - b) dopuszczenie umieszczania szyldów w formie wolnostojącej,
  - c) maksymalną wysokość szyldów umieszczanych na elewacjach 0,7 m,
  - d) maksymalną wysokość szyldów wolnostojących 6 m,
  - e) maksymalną powierzchnię szyldu 6 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalną odległość wystawiania szyldów semaforowych poza obrys budynku 1 m,
  - g) ustalenia w zakresie rozmieszczenia szyldów nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej, jak również szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych;
- 4) w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:
  - lokowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych w terenie U lub w budynkach: na kondygnacjach pierwszych naziemnych i na kondygnacjach podziemnych odpowiednio z zachowaniem ustaleń § 12 ust. 2.
- 4. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**  
nie ustala się.
- 5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia § 11.
- 6. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 12 ust. 1.
- 7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
- 8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**
  - 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) dopuszczenie obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
  - 3) dopuszczenie obiektów tymczasowych służących realizacji w szczególności funkcji sportowo-rekreacyjnej.
- 9. **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 %.

**§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:**

- 1. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) zachowanie odpowiednio ustaleń § 8 oraz § 9;
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1 % powierzchni działki budowlanej.
  - 3) zakaz sytuowania budynków;
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy 12 m;
  - 1) zakaz realizacji szyldów.
- 2. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**  
nie ustala się.
- 3. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia § 11.

4. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
5. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. **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 %.

#### **DZIAŁ IV** **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja uchwalonego Uchwałą Nr XX.226.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016 r. (opublikowaną w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2016 r., poz. 7439).

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

§ 19. 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