



Prezydent Miasta Pruszkowa  
ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

tel. 22 735 88 88  
fax. 22 758 66 50  
www.pruszkow.pl  
prezydent@miasto.pruszkow.pl

Pruszków, 19.08.2020 r.

Gmina Miasto Pruszków  
ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

WPP.6727.1.235.2020.MK

## W Y P I S

### z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie - Obszar I

Prezydent Miasta Pruszkowa działając na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) zawiadamia, że zgodnie z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie – Obszar I, uchwalonym Uchwałą Nr XIII/114/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 października 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 22 grudnia 2011 r. Nr 235, poz. 8229; nieruchomości położone w Pruszkowie w/przy ul. Kowalskiej, oznaczone na załączonym WYRYSIE Z PLANU w skali 1:2000 kolorem czerwonym, znajdują się na terenie:**

- **placu miejskiego – teren zieleni urządzonej oraz komunikacji, oznaczonym na WYRYSIE Z PLANU symbolem 55KPP-ZP,**
- **ulicy publicznej lokalnej, oznaczonym na WYRYSIE Z PLANU symbolem 145KD<sub>L</sub>.**

#### **I. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na wyrysie z planu symbolem 55KPP-ZP**

Wyznacza się teren placu miejskiego – teren zieleni urządzonej oraz komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 55 KPP-ZP.

- 1) przeznaczenie terenu: plac parkingowy, zieleni urządzona publiczna;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) dla terenu 55KPP-ZP ustala się zachowanie istniejącej funkcji i zabudowy z dopuszczeniem jej remontów bez prawa powiększania kubatury budynku.
- 4) Nie nalicza się jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości, ponieważ upłynęło 5 lat od dnia w którym plan stał się obowiązujący (art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### **II. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na wyrysie z planu symbolem 145KD<sub>L</sub>**

Wyznacza się teren ulicy publicznej, dla którego ustala się:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
28)	145KDL	Kowalska	Lokalna	12m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna

Nie nalicza się jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości, ponieważ upłynęło 5 lat od dnia w którym plan stał się obowiązujący (art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### **III. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącego drzewostanu, flory i fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego.
2. Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni – istniejących drzew i szpalerów drzew, obsadzeń ulic, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych w tym szczególnie wskazanych na rysunku planu miejscowego (nie dotyczy drzew owocowych i inwestycji liniowych).
3. Dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia i nakazuje się zastąpienie drzewa usuniętego nowym, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska. Drzewa i krzewy w dobrym stanie mogą również zostać wycięte na warunkach przepisów odrębnych.
4. Ustala się obowiązek wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulic, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się zachowanie minimum: 20% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu placu miejskiego zieleni urządzonej oraz komunikacji KPP-ZP;

6. Zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu powierzchniowego wód opadowych i roztopowych.
7. Zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.
8. Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:
  - 1) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z Rozdziałem VII ust. 2 i ust. 3;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z Rozdziałem VII ust. 4;
  - 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, przez ustalenie minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
9. Na rysunku planu wskazuje się system rowów odwadniających powierzchniowych i krytych oraz proponowaną korektę ich przebiegu; dopuszcza się możliwość innych niż wskazane na rysunku planu korekt przebiegu rowów oraz możliwość ich rurowania pod warunkiem uzgodnienia tych działań z ich zarządcą.
10. Odległość linii zabudowy musi wynosić min. 3,5m od górnej granicy skarpy rowów melioracyjnych w przypadku zachowania jako otwartych.
11. Na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń:
  - 1) które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem: tych, które służą obsłudze mieszkańców i ochronie środowiska w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
  - 2) których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

#### **IV. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się, że inwestycją celu publicznego są:
  - 1) teren dróg/ulic lokalnych KD-L;
  - 2) tereny placów miejskich - tereny zieleni urządzonej oraz komunikacji KPP-ZP;
2. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi są:  
teren placu miejskiego teren zieleni urządzonej oraz komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KPP-ZP.
3. We wszystkich przestrzeniach publicznych i w terenach dróg/ ulic ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
  - 2) nasadzenia zieleni w ramach modernizacji i urządzania placów, terenów usług;
  - 3) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
  - 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni.
4. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych oraz na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg/ulic, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.
5. Ustala się zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) w obrębie przestrzeni publicznych i dróg/ulic: .
  - 1) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej;
  - 2) maksymalna powierzchnia użytkowa kiosku nie może przekraczać 25m<sup>2</sup>, całkowita maksymalna wysokość 3,5 m;
  - 3) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej itp.
6. Ustala się zasady rozmieszczania nośników reklam w obrębie przestrzeni publicznych i dróg/ulic:
  - 1) w obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem:
    - a) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3m<sup>2</sup> na budynkach z usługami wbudowanymi, do 6 m<sup>2</sup> na budynkach usługowych,
    - b) nośników reklamy na wiatkach przystanków autobusowych,
    - c) nośników reklamy na małych obiektach handlowych;
  - 2) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków mieszkalnych, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku;



- 3) ustala się obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy;
- 4) zakazuje się umieszczania szyldów mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi;
- 5) dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dwustronnych nośników reklamy o formacie 120 x 180 cm, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty oraz zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty;
- 6) na małych obiektach handlowych (kioskach i innych do 25 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej):
  - a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
  - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów na attyce obiektu, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza wysokości attyki i powierzchni dopuszczanej w literze a),
  - c) szyldy semaforowe mogą być lokalizowane tylko w sytuacji gdy nie stanowią zagrożenia dla ruchu kołowego i pieszego, w taki sposób by ich dolna krawędź nie była niżej niż 2,5m od powierzchni terenu, a sama powierzchnia obu stron szyldu nie była większa od dopuszczalnej dla danego obiektu; szyldy jako logo firmy na budynkach wysokich, do 1/10 ich wysokości.

#### **V. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych nakazuje się:
  - a) zapewnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, dostępu do drogi publicznej,
  - b) zachowanie zgodności z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu pozostałych po wydzieleniu działek budowlanych;
  - d) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°,
  - e) zachowanie ustalonej planem powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy dla wszystkich fragmentów terenu objętego podziałem;

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

#### **VI. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez ulicę zbiorczą: ulicę Promyka (drogę powiatową), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem: 101KDZ (a/b/c).

3. Ustala się układ komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej obsługującej tereny objęte planem, w skład którego wchodzi istniejące i projektowane ulice klasy z (zbiorcze), klasy L (lokalne), klasy D (dojazdowe) oraz ulice komunikacji pieszej i rowerowej KP.

4. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:

- 1) ulica zbiorcza (KDZ) szerokość minimum 20 m;
- 2) ulice lokalne (KDL) szerokość minimum 12 m;
- 3) ulice dojazdowe (KDD) szerokość minimum 10 m;
- 4) dopuszcza się stosowanie odcinkowych przewężeń ulic KDL i KDD, ze względu na istniejące zainwestowanie kubaturowe, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się wydzielanie niepublicznych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania następujących parametrów i zasad:

- 1) minimalna szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej 8m;
- 2) niepubliczne drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu ulic publicznych;
- 3) dopuszcza się jedno włączenie niepublicznej drogi wewnętrznej do układu ulic publicznych; pod warunkiem, że droga wewnętrzna zakończona będzie placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 4) włączenia do niepublicznych dróg wewnętrznych z ulic publicznych winny być sytuowane w osi drogi wewnętrznej lub ulicy znajdującej się po przeciwnej stronie;
- 5) sięgacze stanowiące część działki muszą mieć szerokość min. 5 m;

6. W zakresie komunikacji zbiorowej wewnątrz obszaru objętego planem do prowadzenia tras komunikacji zbiorowej przystosowane są ulice zbiorcze oraz lokalne. Na rysunku planu wskazuje się orientacyjne miejsca przystanków komunikacji zbiorowej.

7. Dla ulicy zbiorczej KDZ dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania ujęte w rysunku planu.

8. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek budowlanych lub inwestycyjnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:

- 1) dla usług: 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
  - a) 2 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
  - b) 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
  - c) 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumenckich w obiektach gastronomii;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny i nie mniej niż 1,3 miejsca na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej mieszkania, tj. dla mieszkania o powierzchni od 61m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup> – 1,5 miejsca parkingowego;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług a w przypadku usług handlu powierzchni sprzedaży;
- 5) w ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne.

9. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic publicznych klasy L (lokalne) i D (dojazdowe), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 12m.

10. Dopuszcza się realizację zjazdów na działki z każdej drogi publicznej klasy L (lokalne) i D (dojazdowe), do której przylega działka, a w przypadku braku takiej możliwości również z ulic klasy z (zbiorcze). Zjazdy do zespołów zabudowy (na drogę wewnętrzną) mogą być realizowane z każdej drogi publicznej klasy L (lokalne) i D (dojazdowe).

11. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających ulic z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej związanej i nie związanej z drogą i z wyłączeniem kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej o ile nie zawężają pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulic.

## **VII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:**

1. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządcy sieci, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych lub napowietrznych sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, przewodów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci ciepłowniczych oraz kanalizacji teletechnicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną lokalną sieć wodociągową oraz sieć nowo budowaną w ulicach lokalnych i dojazdowych oraz drogach wewnętrznych;
- 2) źródłem wody dla istniejącej i projektowanej zabudowy jest magistrala wodociągowa w ul. Błońskiej i Żelaznej oraz przewód wodociągowy w ul. Błońskiej i Promyka;
- 3) dopuszczenie budowy ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych badań i ekspertyz oraz uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń;
- 4) dopuszczenie użytkowania ujęć wód z poziomu oligoceńskiego wyłącznie jako publicznych ujęć wody pitnej, o charakterze awaryjnym;
- 5) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych z wyłączeniem zwykłego i powszechnego korzystania z wód;
- 6) przekroje przewodów wodociągowych będą uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) objęcie obszaru objętego planem miejscowym miejskim systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji ściekowej do oczyszczalni ścieków przy ul. Domaniewskiej w Pruszkowie, poza obszarem planu;
- 3) głównymi odbiornikami ścieków komunalnych są: kolektor klasy „B” w ul. Podmokłej i ul. Wiśniowej, kolektor klasy „G” w ul. Promyka oraz projektowany kanał Ø 80 w ulicach Błońskiej i Promyka;

- 4) dla kolektora klasy „B” ustala się pas eksploatacyjny szerokości 11m z ograniczeniem zabudowy, dla kanałów Ø 30 ustala się pas eksploatacyjny szerokości 6m z ograniczeniem zabudowy. w przypadku przebudowy kolektora lub kanałów związanego z przeniesieniem ich poza działki objęte ograniczeniem przestaje ono obowiązywać;
- 5) dopuszczenie na obszarach, gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja komunalna, czasowego stosowania kanalizacji indywidualnej zakończonych szczelnymi atestowanymi kontenerowymi zbiornikami ścieków opróżnianych okresowo przez tabor asenizacyjny;
- 6) obowiązek właścicieli nieruchomości przełączania się z kanalizacji indywidualnych do miejskiego systemu kanalizacji komunalnej w momencie jej wybudowania.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN, MN/U, MNU, U/MN, MW/U w całości bezpośrednio do ziemi, za pomocą infiltracji powierzchniowej (trawniki, muldy trawiaste, rowki infiltracyjne);
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg i placów, poprzez istniejącą kanalizację deszczową lub z zastosowaniem infiltracji do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej;
  - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe – (tereny zamknięte) oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;
  - 4) obowiązek stosowania dostosowanego do rodzaju zanieczyszczeń, związanego z prowadzoną działalnością sposobu oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na terenach U, P i P-UH.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych oraz:
  - 1) z wykorzystaniem sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska, z miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie lub z odnawialnych źródeł energii;
  - 2) zakazuje się stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zasilanie w gaz z gazociągu ze stacji redukcyjno – pomiarowych i stopnia „Reguły” i „Sokołów” poza obszarem planu, a dalej rozprowadzonym gazociągami średniego ciśnienia w ulicach Rzewuskiego, Promyka i Inżynierskiej;
  - 2) wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia;
  - 3) lokalizowanie projektowanych przewodów gazowych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych, w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;
  - 4) lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych od strony ulic – w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach – w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;
  - 5) w przypadku modernizacji układu ulicznego, w wyniku której istniejące przewody gazowe znalazłyby się pod jezdnią – obowiązek przeniesienia gazociągów poza jezdnię;
  - 6) w przypadku realizacji nowych inwestycji budowlanych – obowiązek zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych WN/SN i SN/nN z możliwością ich modernizacji na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
  - 2) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, za pomocą linii napowietrznych lub kablowych;
  - 3) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3m, nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi oraz dopuszczenie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
  - 4) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wewnętrznych lokalizowanych na terenie działek inwestorskich;
  - 5) dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4kV poza obszarem planu pod warunkiem wskazania przez właściwą jednostkę eksploatacyjną istniejącej stacji, która na określonych warunkach pokryje zapotrzebowanie na moc dla projektowanej inwestycji;
  - 6) oświetlenie zewnętrzne ulic i terenów komunikacji pieszej z miejskiej sieci oświetlenia.
8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:
  - 1) przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;

- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz obowiązek stopniowej wymiany sieci napowietrznej na kablową;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca), służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Pruszków;
  - 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów, wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem miejscowym, przez firmy posiadające stosowne zezwolenia.

**VIII. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień w celu utrzymania naturalnych walorów obszaru.
2. Ustala się sukcesywną likwidację prowizorycznej zabudowy.

**IX. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w terminie określonym w przepisach Prawa budowlanego.

**Załącznik: WYRYS Z PLANU w skali 1:2000 + Legenda**

Z up. Prezydenta Miasta  
ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA PRUSZKOWA

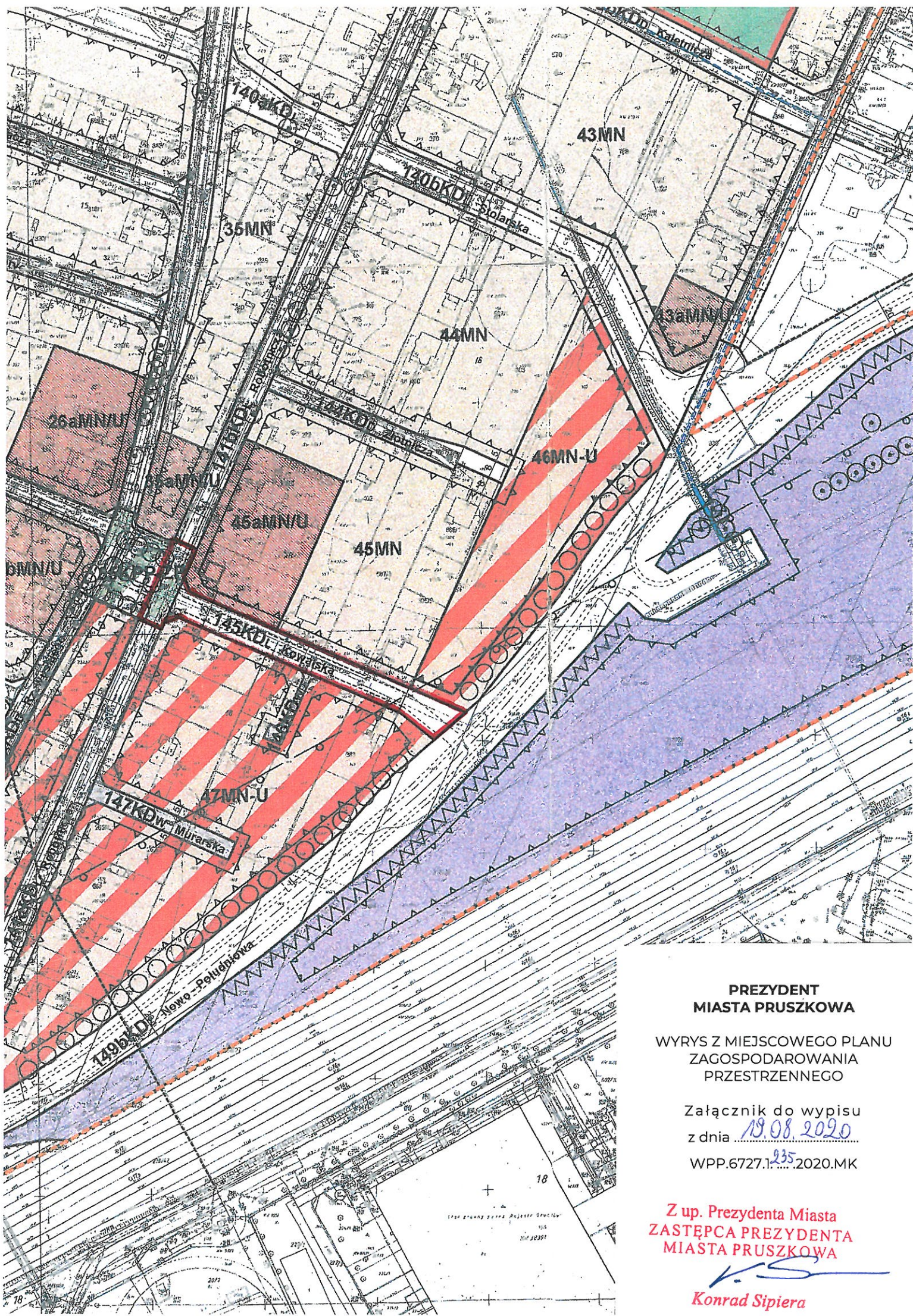
  
Konrad Szipiera

Odebrano/wysłano

dnia .....

podpis.....





**PREZYDENT  
MIASTA PRUSZKOWA**

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

Załącznik do wypisu  
z dnia 19.08.2020

WPP.6727.1<sup>235</sup>.2020.MK

**Z up. Prezydenta Miasta  
ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA PRUSZKOWA**

*[Signature]*  
**Konrad Sipiera**







## USTALENIA

### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY

#### SYMBOLE LITEROWE PRZEZNACZENIA TERENÓW, W TYM KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA ULIC,

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O ZWIĘKSZONYM PROCENTOWYM UDZIALE USŁUG TOWARZYSZĄCYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY USŁUG OŚMIATY
- TEREN USŁUG
- TEREN PRODUKCJI, MAGAZYNOWANIA, SKŁADÓW I TEREN USŁUG HANDLU
- TEREN PRODUKCJI, MAGAZYNOWANIA, SKŁADÓW
- TERENY ULIC KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TEREN PLACU MIEJSKIEGO - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ oraz KOMUNIKACJI
- TEREN TRANSPORTU KOLEJOWEGO I KOMUNIKACJI

#### TERENY ULIC PUBLICZNYCH:

- ZBIORCZE
- LOKALNE
- DOJAZDOWE

### 71XX SYMBOLE CYFROWE, LOKALIZUJĄCE TERENY

#### ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY EKSPONOWANE OBOWIĄZUJĄCE
- MIEJSCA LOKALIZACJI PUNKTÓW CHARAKTERYSTYCZNYCH

#### ELEMENTY ZIELENI

- SZPALERY DRZEW ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
- DRZEWA ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
- ZIELEŃ IZOLACYJNA WYSOKA

#### OZNACZENIA INNE

- WYMIAROWANIE LINII
- MIEJSCA LOKALIZACJI EKRANÓW AKUSTYCZNYCH

### INFORMACJE OBOWIĄZUJĄCE PLANU (tj. wynikające z przepisów odrębnych)

- STEFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- ZASIĘG UCIAŻLIWOŚCI OD KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ (50m)

### INFORMACJE

#### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- STACJA ELEKTROENERGETYCZNA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA
- SYSTEM ROWÓW ODWADNIAJĄCYCH POWIERZCHNIOWYCH / KRYTYCH
- PROPONOWANA KOREKTA PRZEBIEGU ROWÓW ODWADNIAJĄCYCH - POWIERZCHNIOWYCH / KRYTYCH
- KOLEKTOR KANALIZACJI SANITARNEJ KLASY "B"

#### INNE

- MIEJSCA WŁCUTU KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- MOŻLIWOŚĆ DOSTĘPU DO DZIAŁKI
- OŚ I KRAWĘDZIE JEZDNI
- KAPLICZKA





## Słowniczek

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynku) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 2) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek lub jego części wyróżniające się gabarytami z otoczenia, ułatwiające orientację i identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
- 4) działce ewidencyjnej – należy przez to rozumieć ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych;
- 5) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 6) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć odcinek obwodu działki, bezpośrednio graniczący z drogą publiczną lub wewnętrzną, z której jest główny zjazd na działkę;
- 7) garażach – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów;
- 8) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- 9) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
- 10) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie oraz balkony i elementy ocieplenia budynku;
- 11) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy: a) na odległość nie większą niż 1,2 metra elementów nadwieszów budynków takich jak: balkony, loggie, ganki, werandy, wykusze oraz elementy ocieplenia budynku, b) na odległość nie większą niż 1,5 metra elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 12) liniach zabudowy eksponowanych obowiązujących – należy przez to rozumieć linie, zabudowy umiejscowione które ponadto: wyznaczają usytuowanie fasad budynków oraz elewacji ważnych dla obszaru, wymagają zharmonizowania fasad oraz elewacji wzdłuż wyznaczonej linii, w tym cokołów i dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków;
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku lub jego części, do górnej płaszczyzny stropodachu, bądź najwyższej położonej krawędzi dachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 14) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie, do powierzchni terenu, którego wartość nie może być przekroczona;
- 15) małym obiektem handlowym (kiosku) – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo - usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 25 m<sup>2</sup>;
- 16) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej lub inwestycyjnej, wyrażoną w procentach;
- 17) 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;
- 18) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 19) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
- 20) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej;
- 21) obszarze objętym planem miejscowym – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach zapisanych w Uchwale, przedstawionych na rysunku planu miejscowego;
- 22) odnawialnych źródłach energii – należy przez to rozumieć źródła wykorzystujące w procesie wytwarzania energii zgodnie z definicją wynikającą z Prawa Energetycznego;
- 23) paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, m. in.: gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 24) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie, o którym mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) powierzchni ekspozycyjnej – należy przez to rozumieć część nośnika reklamy, przeznaczoną do jej eksponowania;

- 26) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 27) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej przeznaczoną do zaspokojenia podstawowych potrzeb właściwych dla funkcji budynku - np. powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych, powierzchnia pomieszczeń do nauki w budynkach szkolnych, powierzchnia pomieszczeń biurowych w budynkach biurowych, itp.;
- 28) powierzchni użytkowej pomocniczej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej przeznaczoną do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i niewchodzących w zakres potrzeb podstawowych (np. w budynku mieszkalnym - łazienki, w budynku szkolnym - pokoje dla nauczycieli, pomieszczenia administracyjne, itp.) oraz powierzchnia ruchu;
- 29) powierzchni zabudowy - przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany) nie związane trwale z terenem; 3
- 30) przebudowie - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego już obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 31) przejściach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 15 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m. Przejścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;
- 32) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 33) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wszelkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie, fizyczna przestrzeń w której może znaleźć się każda jednostka społeczna. Przykładami przestrzeni publicznych są ciągi piesze, place miejskie stale dostępne i stanowiące własność publiczną. Przestrzeniami publicznymi są tereny zieleni ogólnodostępnej stanowiące własność państwową lub gminną;
- 34) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 35) punktach charakterystycznych – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusze, rzeźby, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
- 36) reklamach – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o towarach i usługach, zachęcającą do ich nabycia; 3
- 37) rozbudowie – 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 a w szczególności zwiększa się jego powierzchnia zabudowy;
- 38) szyldach – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej, zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 39) szyldzie semaforowym – należy przez to rozumieć szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 40) terenach przeznaczonych na cele publiczne – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 41) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 42) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pruszkowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 43) usługach – usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, oświaty, obsługi finansowej itp., niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, (powierzchnia użytkowa usług wynika z ustaleń przewidzianych dla terenu);
- 44) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność, której obszar oddziaływania w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego ograniczony jest do terenu, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;
- 45) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć lokale przeznaczone na funkcje usługowe, wydzielone w budynku mieszkalnym, których powierzchnia całkowita, stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku (wyjątek stanowią usługi zlokalizowane na terenach MN/U niniejszego planu dla których wskaźnik ten został podwyższony do 50%);

W odniesieniu do innych określeń użytych w planie miejscowym, a nie ujętych powyżej należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.