

Uchwała Nr LIII.518.2022
Rady Miast Pruszkowa
z dnia 24 lutego 2022 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 2021 r. poz. 1372 zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1834), 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, 1873, 1986), uchwały Nr XXX.307.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 listopada 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa, zmienionej uchwałą Nr XLIV.454.2021 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 września 2021 r. 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. Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie przy ul. Mostowej obejmujący działki ew. nr 192/2, 294/7, 294/5 i 205/12 z obrębu 11, którego granice oznaczone są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, wraz z wrysem 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 stanowiące 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) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: balkony, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - b) 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) strefa zieleni;
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
 - 6) 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 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 przeznaczonych 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 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 politytem dzieci i młodzieży;
- 5) zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi;
- 6) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi;
- 11) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych 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 granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215 A (Subniecka Warszawska- część Centralna) w utworach trzeciorzędowych - aktualnie nr 2151- nieudokumentowanego”, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od drogi KDW i drogi poza obszarem planu, pomiędzy granicą obszaru planu, a ustaloną w planie linią zabudowy.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu Up z istniejącej poza obszarem planu ulicy Mostowej;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu Up z terenu KDW stanowiącego plac do zawracania dla istniejącej poza obszarem planu ulicy Bazarowej;
- 3) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez nie wyznaczone na rysunku planu dojazdy o minimalnej szerokości 6 m;
- 4) dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny być wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;

- 5) zabezpieczenie pojazdów 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 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 o minimalnej średnicy przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm,
 - 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 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) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci:
 - kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej: Ø200 mm,
 - kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej: Ø50 mm,

- c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do ziemi,
 - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spowalniających odpływ, zwiększających retencję z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - b) z powierzchni utwardzonych na terenie działki budowlanej z zastosowaniem rozwiązań dla ograniczenia prędkości spływu, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącego poza obszarem planu kanału deszczowego zlokalizowanego w ul. Mostowej oraz 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,
 - c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej: $\varnothing 300$ mm,
 - d) 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 w drogach poza obszarem planu 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 ciepłą:
- 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 z uwzględnieniem ustalonych w planie maksymalnych wysokości zabudowy;
- 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 za wyjątkiem lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;

- 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 w szczególności żłobek, 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 z placem zabaw w tym jako strefa zieleni.
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 strefie zieleni nasadzenia drzew rodzimych.
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 połąci dachu do 45°,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 1000 m²,
 - g) ustalenie lit. f nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, 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 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 m²,
 - 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 m²;
 - 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 dojazdów.
5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio 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 funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystaw, imprez kulturalnych.
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. 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;
 - 5) 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 odpowiednio 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

§ 16. 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. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2016 r., poz. 7439).

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

§ 18. 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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LIII.518.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 24 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 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, 1873, 1986), Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - Żbików 3-go Maja – Mostowa, który wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

Podczas pierwszego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 27 sierpnia 2021r do 20 września 2021 r. i w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 5 października 2021 r. , zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 roku poz. 741 zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1873, 1986), do Prezydenta Miasta Pruszkowa wpłynęła uwaga Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska. Prezydent uwzględnił uwagę.

Podczas drugiego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 9 grudnia 2021r do 30 grudnia 2021 r. ani w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 14 stycznia 2022 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 roku poz. 741 zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1873, 1986), uwagi nie wpłynęły. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący

~~Rady Miasta Pruszkowa~~

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LIII.518.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 24 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 t. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 roku poz. 741 zm.: Dz.U. z 2021 t. poz. 784, 922, 1873, 1986), określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa — Żbików 3-go Maja – Mostowa.

§ 1.1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa, są: inwestycje w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i zieleni.

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

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

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

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LIII.518.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 24 lutego 2022 r.
Zalacznik 4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



Uzasadnienie
do Uchwały Nr LIII.518.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 24 lutego 2022

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

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXX.307.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 listopada 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa zmienionej uchwałą Nr XI.IV.454.2021 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 września 2021 r.

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja przyjęty uchwałą Nr XX.226.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2016 r., poz. 7439), w którym przedmiotowy teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi MWU oraz część drogi wewnętrznej. Do sporządzania planu, który będzie stanowił zmianę planu obowiązującego, przystąpiono w celu przeznaczenia terenu na cele służące lokalnej społeczności. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania działek Gminy Pruszków objętych opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, uchwalonego przez Radę Miejską w Pruszkowie uchwałą Nr XXVIII/309/2000 z dnia 16 listopada 2000 r. Studium dla tego obszaru wyznacza teren ekstensywnego zainwestowania z zachowaniem przeważającego udziału powierzchni biologicznie czynnej- zielonej. Dlatego w planie ustalono na terenie Up. 51 % powierzchni biologicznie czynnej.

Plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne nr 192/2, 294/7, 294/5 i 205/12 z obrębu 11 położone przy ul. Mostowej w północnej części miasta Pruszkowa, a jego powierzchnia wynosi ok. 0,52 ha.

Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszar objęty planem nie jest położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejącą obsługę komunikacyjną terenu;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom - użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu umożliwiają realizację rozwiązań dla przemieszczania pieszych i rowerzystów - odpowiednie miejsca do parkowania;

- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, a w otaczającej ul. Mostowej wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszkowa oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, przyjętej Uchwałą Nr XLIX.563.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 27 września 2018 r. w sprawie: oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publicznie, w tym budżet miasta Pruszkowa, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiana planu miejscowego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, nie przewiduje także wzrostu dochodów miasta w wyniku uchwalenia planu. W związku z powyższym ustalenia zmiany planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 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,
- krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Pruszkowa podjęła Uchwałą Nr XXX.307.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (styczeń 2021 r.);

- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 sierpnia 2021 r. do 20 września 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 6 września 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 5 października 2021 r.;
- 10) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga;
- 11) Prezydent uwzględnił uwagę i po wprowadzeniu korekt projekt planu został przygotowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu;
- 12) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 grudnia 2021 r. do 30 grudnia 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 20 grudnia 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 13) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 14 stycznia 2022 r.;
- 14) do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu zmienionego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga;
- 15) przedstawiono Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miasta Pruszkowa projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

MIASTO PRUSZKOWA
Rada Miasta Pruszkowa
Pruszków, 14 stycznia 2022 r.