

Uchwała Nr LVII.555.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 26 maja 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 2022 r. poz. 559 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583), art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uchwały Nr 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, 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., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Zakres regulacji

§ 1. Uchwala 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 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 wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 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.

§ 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) szczególnie 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. Ilktość 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 tożsamą z granicą obszaru objętego planem;
- 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 tożsama z granicą obszaru objętego planem;
- 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 terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym:

teren usług publicznych - oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**.

2. Na terenie, o którym 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) 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;
- 3) zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi;
- 4) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco 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;
- 6) 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;
- 7) zakaz podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 8) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi;
- 9) objęcie 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 w ustaleniach szczegółowych dla terenu Up 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 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 poprzez nie wyznaczone na rysunku planu dojazdy o minimalnej szerokości 6 m;
 - 3) dojazdy zapewniające dostęp do drogi publicznej powinny być wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
 - 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 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;

- 2) 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;
- 3) 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 możliwe wystąpienie kolizji 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 oraz na sąsiednich działkach budowlanych (poza obszarem planu), zasilanej z sieci na terenie dróg poza obszarem planu o minimalnej średnicy przewodów sieci wodociągowej: $\varnothing 60$ 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: $\varnothing 200$ mm,
 - kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej: $\varnothing 50$ 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

- prześląkanie 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 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 kanałów technologicznych istniejących w drogach poza obszarem planu,
 - 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

§ 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:** urzędnia budowlane, budynki gospodarcze, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne:** dojazdy, zieleń urządzona 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 do 45°,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 1000 m²,
 - g) ustalenie lit. f nie dotyczy działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych 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 dojazdu.
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, urządzenia 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 %.

DZIAŁ IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. 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).

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PRUSZKOWA - ŻBIKÓW 3-go MAJA - MOSTOWA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVII.555.2022
RADY MIASTA PRUSZKOWA
z dnia 26 maja 2022 r.
Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

SKALA 1:1000

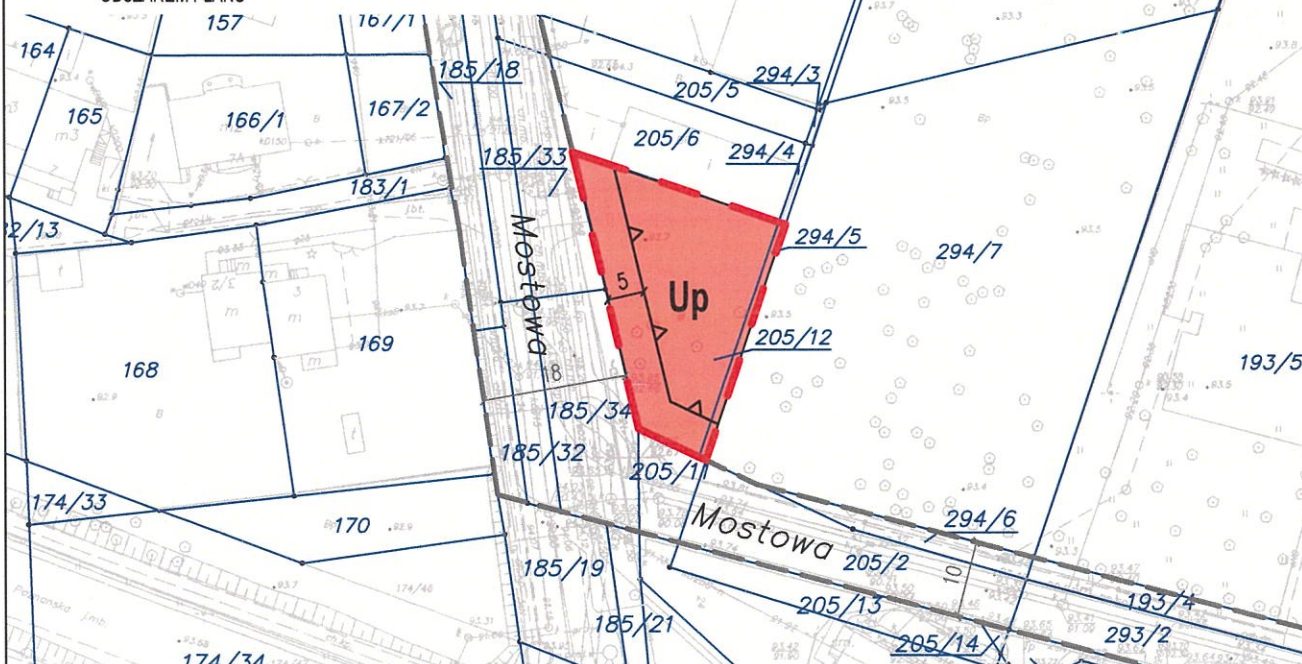
LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

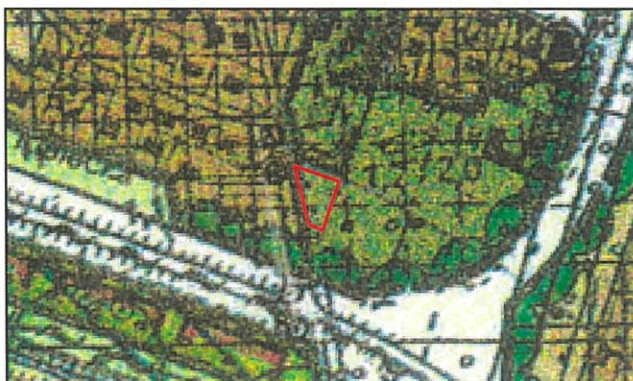
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH I ZAGOSPODAROWANIA TOŻSAMĄ Z GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- Up TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
- 5 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- 192/2 NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- 18 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA
przyjętego uchwałą NR XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.



LEGENDA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

- | | |
|--|--|
| | TEREN USŁUG PUBLICZNYCH |
| | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
| | GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ |
| | LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA OBSZAREM OPRACOWANIA |
| | ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA |
| | ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU |
| | NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ |
| | NAZWA ULICY |
| | WYSOKOŚĆ PUNKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH |
| | WYKRESZCZONY KONTUR LINII WYSOKOŚCIOWYCH |
| | WODNA CIECZKA |
| | TERENY ZIELONE |
| | LEŚNICTWO |
| | TERENY ROLNO-GOSPODARSTWA |
| | TERENY PRZEMISŁOWE |
| | TERENY MIESZKALNE |
| | TERENY USŁUG PUBLICZNYCH |
| | TERENY DROGOWE |
| | TERENY KOLEJOWE |
| | TERENY LOTNISKOWE |
| | TERENY PORTOWE |
| | TERENY LOTNISKOWE |
| | TERENY PORTOWE |
| | TERENY LOTNISKOWE |
| | TERENY PORTOWE |

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

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Pruszkowa, stwierdza co następuje:
 - 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu;
 - 2) podczas pierwszego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 27 sierpnia 2021 r. 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 2022 r. poz. 503), do Prezydenta Miasta Pruszkowa wpłynęły dwie uwagi. Po korekcie Prezydent Miasta Pruszkowa jedną uwagę uwzględnił, a drugiej nie uwzględnił w całości.
2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miasta Pruszkowa, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

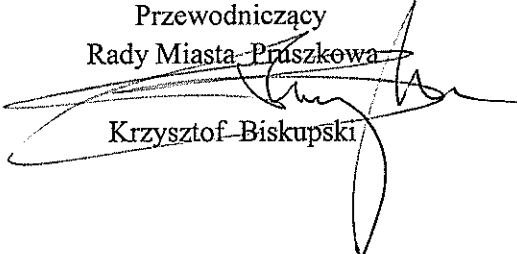
L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie		Rozstrzygnięcie	
						Prezydenta Miasta Pruszkowa		Rady Miasta Pruszkowa	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	10.09.2021r. Nr rej. 25422	Nowy Świat: 11 sp. z o.o. sp. komandytowa *	j.n.	Działki ew. nr 205/12, 294/5 Obr. 11	U – Teren usług				

		<p>Wnosi o : nie zmienianie planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 205/12, 294/5 Obr. 11, gdyż planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.</p>				+		+
		<p>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym działek ew. nr 205/12, 294/5 Obr. 11, jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą Nr XX.226.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Zbików-3-go Maja (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2016 r., poz. 7439). Zgodnie z obowiązującym planem cały obszar sporządzanego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - Zbików 3- go Maja - Mostowa” położony jest na terenie oznaczonym symbolem 2MWU. Teren 2MWU jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi. Uwzględniając fakt, że zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętym uchwałą Nr XXVII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., nie można zastosować wskaźników zagospodarowania terenu jak w mpzp uchwalonym uchwałą Nr XX.226.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016 r. nie uwzględnia się uwagi. Działki ew. nr 205/12, 294/5 Obr. 11 przeznacza się na teren Up z minimalną powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 51%.</p>						
2	28.09.2021r.	Komisja Gospodarki Komunalnej : Ochrony Środowiska Rały Miasta Pruszkowa			+		+	

		<p>Wnoszą o:</p> <p>1.1. Zmianę obszaru planu oznaczonego U na Up</p> <p>1.2. Zmiana zapisu w §15 ust. 1 pkt 1 na: „, przeznaczenie podstawowe: usługi – w szczególności z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultury” (w przypadku nieuwzględnienia uwagi pierwszej).</p>				
		<p>Uzasadnienie uwzględnienia uwagi:</p> <p>Ze względu na ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznacza się działki ew. nr 205/12, 294/5 Obr. 11 na teren Up. Nie dzieli się obszaru planu na dwa tereny Up.</p>				

3. Podczas drugiego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 9 grudnia 2021r do 30 grudnia 2021 r. ani w wyznaczonym terminie na w niesienie 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 2022 r. poz. 503) nikt nie zgłosił uwag. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do drugiego wyłożenia.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa


Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LVII.555.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 26 maja 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (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.

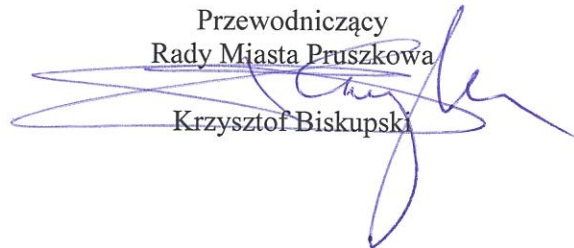
Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LVII.555.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 26 maja 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LVII.555.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 26 maja 2022 r.

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

Plan miejscowy został sporządzony w następstwie podjęcia uchwały 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 zmienionej uchwałą Nr XLIV.454.2021 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 września 2021r.

Niniejszy plan w trybie art. 28 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia Postanowienie Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 marca 2022 r. znak WNP-I.4131.47.2022.MW1 w odniesieniu do terenu w granicach działek ewidencyjnych o numerach 205/12 i 294/5 z obrębu 11, miasto Pruszków.

Na obszarze sporządzonego planu obowiązuje „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 2MWU. Do sporządzania planu przystąpiono w celu przeznaczenia terenu na cele służące lokalnej społeczności. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania działek Gminy Pruszków i działek przyległych objętych opracowaniem.

Sporządzony „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części 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 czynnych zielonych. Dlatego w planie ustalono na terenie „Up” 51 % powierzchni biologicznie czynnej.

Plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne nr 294/5 i 205/12 z obrębu 11 położone przy ul. Mostowej w północnej części miasta Pruszkowa, a jego powierzchnia wynosi ok. 0,06 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 2022 r. poz. 503), 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 potrzeb 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 uwzględniając ustalenia obowiązującego Studium wzięto pod uwagę stan własności gruntów Działki ew. nr 294/5 i 205/12 z obrębu 11 nie stanowią mienia komunalnego gminy Pruszków. Ustalenia planu wpływają na naruszenie interesu prawnego właścicieli odnoszącego się do dotychczasowego przeznaczenia 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Pruszkowa, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zamienny plan miejscowy 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 planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet miasta w tym zakresie. Projekt planu wpłynie na budżet gminy w zakresie konieczności pozyskania działek ewidencyjnych o numerach 205/12 i 294/5 z obrębu 11.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody, 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 dnia 26 listopada 2020 r. podjęła uchwałę Nr XXX.307.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa oraz uchwałę Nr XLIV.454.2021 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 września 2021r.
- 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, miejsc 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 i uzgodnienia 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 27 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 wносить 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 wpłynęły dwie uwagi;
- 11) Prezydent jedną uwagę uwzględnił, a drugiej nie uwzględnił 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 wносить 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) projekt planu w zakresie obszaru wyznaczonego uchwałami: 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 oraz Nr XLIV.454.2021 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 września 2021r. przedstawiono Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa. Rada Miasta Pruszkowa uchwałą Nr LIII.518.2022 z dnia 24 lutego 2022 r. przyjęła plan. W związku z przedstawieniem Radzie Miasta załącznika nr 2 z błędem w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części miasta Pruszkowa – Żbików 3-go Maja – Mostowa” Wojewoda Mazowiecki w Rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 31 marca 2022 r. znak WNP-I.4131.47.2022.MW1, stwierdził nieważność ww. uchwały Nr LIII.518.2022 z dnia 24 lutego 2022 r. , w odniesieniu do terenu w granicach działek ewidencyjnych o numerach 205/12 i 294/5 z obrębu 11, miasto Pruszków.

Postanowiono o nie złożeniu skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego.

Dlatego w trybie art. 28 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono do ponownego uchwalenia plan zagospodarowania dla części terenu obejmującego działki ew. nr 205/12 i 294/5 z obr. 11.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) 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” obejmującego ew. nr 205/12 i 294/5 z obr. 11.

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

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA

Paweł Makuch