



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 07 lipca 2022 r.

Poz. 7285

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 2022r. 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 2021r. 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 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) 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) **dojeżdżcie** - 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 nadwieszenia 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 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 oraz na sąsiednich działkach budowlanych (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: Ø300 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 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: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: pojazdy, zieleń urządzona z placem zabaw.

2. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład 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) – 1000m²,
 - g) ustalenie lit. f nie dotyczy działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod pojazdy, 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, 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 %.

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 2016r., 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