

Uchwała Nr LXIV.602.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079, 1561), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846) w związku z art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774 zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr XV/134/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy zmienionej Uchwałą Nr LXIV.601.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 27 października 2022 r. zmieniającą Uchwałę Nr XV/134/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy oraz stwierdzając, że nie narusza on 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:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III, zwany dalej „planem”.

§2. 1. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 3) 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 aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym

państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej stanowiące załącznik nr 4.

5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat);
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą;
- 12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej i wojewódzkiej;
- 13) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 16) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 17) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

6. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. 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°;
- 2) **dojeżdźcie** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem, niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej do 20 m² i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 4) **linii rozgraniczającej tereny dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 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 nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszona dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu,
 - e) ustalenia lit. b, c i d nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi 2KDG;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach 1UP, 2U i 3U oraz dróg - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) na terenach 1ZN, 2ZN i 1U należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu - symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 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;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalno-usługowym poza tym lokalem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 14) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** – należy przez to rozumieć teren obejmujący dolinę rzeki Utraty określony Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z

dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870 z dnia 14 lutego 2007 r. z późn. zm.).

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV do skablowania lub przebudowy;
- 8) granica pasa technologicznego projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do skablowania lub przebudowy.

2. Wyznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefę sanitarną 150 m od granicy cmentarza (poza obszarem planu);
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 4) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 5) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

3. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDA, jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczony w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w ostatecznej decyzji o lokalizacji drogi krajowej.

4. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, 1KDZ i 2KDZ jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej i powiatowej.

5. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD, jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie

rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. Dla poszczególnych terenów do ustaleń szczegółowych znajdujących się w rozdziale 3 obowiązują odpowiednie ustalenia z rozdziału 1 i 2.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 9;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się nieklasyfikowanie terenów w obszarze planu do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem, ale hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą wykraczać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane;
- 5) w przypadku realizacji lub zachowania na terenach U lub UP budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się: granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym numerem AZP 58-64/27, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających terenów 1UP, 3U i 3KDZ, w której nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń § 3 pkt 5,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się przebudowę, remont, nadbudowę oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) dopuszczenie w terenie oznaczonym symbolem 1UP lokalizowania budynków o powierzchni do 25 m² (typu portierni, kiosków) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie budynków portierni i kiosków na terenie oznaczonym symbolem 1UP ale wyłącznie przy głównych wjazdach na działkę budowlaną;
- 3) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni, grafitu, bieli i szarości z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność;
- 4) w zakresie zasad i warunków sytuowania szyldów dopuszcza się lokalizowanie szyldów:
 - a) wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku,
 - b) zawierających się w całości w granicach obrysu budynku,
 - c) w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą,
 - d) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie wysokości nie przekraczającej 350 cm,
 - f) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu.

§10. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego w części tereny 1ZN, 2ZN, 1KDA, 2KDG, 2KDD, na którego obszarze obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, o których mowa w § 3 pkt 14;
- 2) w terenach 1ZN, 2ZN, 1KDA, 2KDG, 2KDD wskazuje się odpowiednim symbolem położone w całości lub w części:
 - a) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 2 lit. a i b, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w pkt 2 lit. c, ustala się zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;
- 5) wskazuje się strefę sanitarną 150 m od granicy cmentarza położonego poza granicą obszaru planu, na której obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych;
- 6) pod liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia 15kV sadzenie drzew i realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego.

§11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) zasady scalania i podziału nieruchomości w poszczególnych terenach zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i według następujących zasad:
 - a) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
 - b) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości ich frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) oznacza się granicę pasa technologicznego projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości liczonej po 19 m od jej osi, na której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa energetycznego:

- a) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
- b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
- c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii;

2) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV do skablowania lub przebudowy oraz ustala się:

- a) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1,
- b) ustala się przebudowę i skablowanie ww. linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat;

3) oznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV do skablowania lub przebudowy oraz ustala się przebudowę i skablowanie ww. linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat.

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

1) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:

- a) droga publiczna klasy autostrady oznaczona symbolem KDA,
- b) drogi publiczne klasy głównej oznaczone symbolem KDG,
- c) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ,
- d) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL,
- e) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD;

2) powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze planu z układem zewnętrznym odpowiednio, poprzez drogi wymienione w pkt 1 z wyjątkiem lit a;

3) w zakresie układu komunikacyjnego:

- a) zakaz lokalizowania na terenach dróg budowli i obiektów budowlanych, za wyjątkiem budowli i obiektów budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obsługą i organizacją ruchu drogowego,
- b) minimalna szerokość pasa drogi w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów – dla terenu IUP wynosi 8 m, a dla pozostałych terenów 6 m;

4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- a) ustala się wskaźniki według przeznaczenia terenu:
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla usług i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla nie wymienionych w lit. a obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia:

- w przypadku obiektów budowlanych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 2000 m² powierzchni terenu,
- c) w ramach ustalonej liczby miejsc dla usług obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (istniejącej) – minimum 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- e) nakaz realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja.

§14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 3) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, 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;
- 5) 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;
- 6) maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 20 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) 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 objekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań;
- 8) powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi;

- 9) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
 - 10) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza umożliwiające zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.
2. W zakresie obsługi, ustala się:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy, co najmniej \varnothing 100 mm,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji o średnicy, co najmniej \varnothing 200 mm do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz 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) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 300 mm,
 - c) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy, co najmniej \varnothing 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się ich odprowadzanie do wód lub ziemi na działce budowlanej przy pomocy urządzeń wodnych umożliwiających retencję lub infiltrację,

- d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
 - e) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska,
 - f) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę rowów i ich zamianę na rurociągi oraz przebudowę przepustów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
 - g) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg KDA, KDG poprzez zbiorniki retencyjno – odparowywalne;
- 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 (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, 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) skablowanie lub przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV wskazanej na rysunku planu w terenach 1U, 2U, 3U i 1UP oraz w liniach rozgraniczających dróg 2KDZ, 3KDZ i 2KDL,
 - e) w korytarzu wyznaczonym na rysunku planu ustala się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o maksymalnej wysokości 40 m,
 - f) skablowanie lub przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wskazanych na rysunku planu w terenach 1ZN oraz w liniach rozgraniczających drogi 1KDA i 2KDD, 3KDZ i 2KDL;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy, co najmniej \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) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
 - d) należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniem a gazociągiem;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- b) dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
- c) dopuszczenie wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;

7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach,
- 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 telekomunikacyjnych;

9) w zakresie gospodarki 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.

§15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) w terenach 1U, 2U, 3U, 1UP, 2KDZ, 3KDZ i 2KDL do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, jednakże nie później niż 15 lat od daty wejścia w życie miejscowego planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń zgodnie z ustaleniami §12 pkt 2;
- 2) w terenie 1ZN, 1KDA, 2KDD, 3KDZ i 2KDL do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV jednakże nie później niż 15 lat od daty wejścia w życie miejscowego planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3.

§16. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie:

- 1) 10 % dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 2) 20 % dla terenu oznaczonego symbolem UP;

- 3) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami ZN;
- 4) 0 % dla terenu oznaczonego symbolem KDA;
- 5) 0 % dla terenów oznaczonych symbolem KDG;
- 6) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami KDZ;
- 7) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami KDL;
- 8) 0 % dla terenów oznaczonych symbolem KDD.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§17. Dla terenu usług oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) towarzyszące - urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej), w tym:
 - dla budynków usługowych do 12 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych: dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń §11 ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;

- 4) obsługę komunikacyjną: dla terenu 1U z dróg oznaczonych symbolem 1KDL oraz z ul. Przejazdowej zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem i z dopuszczeniem dotychczasowego sposobu obsługi.

§18. Dla terenów usług oznaczonych symbolami 2U, 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) towarzyszące - urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, stacja paliw, infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania,
 - c) dopuszczalne: zabudowa zamieszkania zbiorowego (hotel-motel);
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związanej z nią zabudowy gospodarczej z możliwością przebudowy i remontu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m, w tym:
 - dla budynków usługowych do 12 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m;
 - e) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych: dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

w terenie 3U zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/27 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §8;
- 5) w zakresie szczególnych warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń §11 ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 6) obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu 2U z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ oraz z ul. Przejazdowej zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem i z dopuszczeniem dotychczasowego sposobu obsługi,
- b) dla terenu 3U z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 3KDZ i z dopuszczeniem dotychczasowego sposobu obsługi.

§19. Dla terenu usług i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi i obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - b) towarzyszące - urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania,
 - c) dopuszczalne: w szczególności stacja paliw;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 20 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - f) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych geometrii połaci dachowych,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w terenie zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/27) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §8;
- 4) w zakresie szczególnych warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń §11 ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolem 3KDZ, 2KDL, z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie 1KDG oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem i z dopuszczeniem dotychczasowego sposobu obsługi.

§20. Dla terenów zieleni niskiej oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń niska,
 - b) dopuszczalne: terenowe usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, terenowe parkingi dla samochodów osobowych, pomieszczenia, urządzenia i budowle ogrodowe, altany ogrodowe;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) zakaz grodzenia terenów od strony rzeki Utraty,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
- d) wysokość zabudowy do 20 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej);

3) obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu 1ZN z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
- b) dla terenu 2ZN z drogi serwisowej zlokalizowanej na terenie 1KDA.

§21. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1)	1KDA	droga publiczna klasy autostrady	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granica pasa drogowego): od 13,9 m do 162,8 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla autostrady zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej stanowiących element wyposażenia dróg, - obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady; 	Autostrada A-2 droga istniejąca
2)	1KDG	droga publiczna klasy głównej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granice pasa drogowego): od 10,7m do 49 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga wojewódzka droga projektowana

3)	2KDG	droga publiczna klasy głównej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 11,2m do 101,2 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga wojewódzka droga projektowana
4)	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 34,8 m do 44,2 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, dróg rowerowych stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga powiatowa istniejąca ul. Promyka nr 3112W

5)	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 12,6 do 13,9 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, dróg rowerowych stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga powiatowa istniejąca ul. Promyka nr 3112W
6)	3KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 5,0 m do 15,5 m (w obszarze planu), - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, dróg rowerowych stanowiących element wyposażenia dróg, - w terenie zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/27) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §8; 	droga gminna istniejąca ul. Przejazdowa nr 310869W

7)	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 2,0 m do 12,0 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna istniejąca ul. Przejazdowa nr 310869W
8)	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 7,7 m do 7,9 m (w obszarze planu), - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna istniejąca ul. Parzniewska nr 311029W

9)	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 6,5 m do 15,8 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna projektowana
10)	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 13,5 m do 71,9 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna projektowana

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

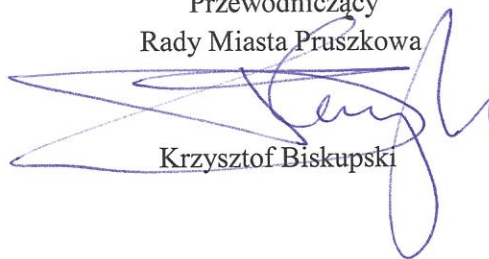
§22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/485/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 kwietnia 2002 r. opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 11 lipca 2002 r. Nr 182 poz. 4097 z późn. zm.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa



Krzysztof Biskupski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Przemysłowy - Obszar III

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 z późn.zm.) Rada Miasta Pruszkowa, stwierdza co następuje:

1. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Przemysłowy - Obszar III był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu;
2. pierwsze wyłożenie projektu planu odbyło się w dniach od dnia 23 lutego 2015 r. do 23 marca 2015 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 9 kwietnia 2015 r. Podczas wyłożenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Przemysłowy w tym Obszar III” do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 9 kwietnia 2015 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa wpłynęły dwie wielowątkowe uwagi. Prezydent części uwag nie uwzględnił;
3. drugie wyłożenie zmienionego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Przemysłowy - Obszar III” odbyło się w dniach od dnia 17 maja 2021 r. do 7 czerwca 2021 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 21 czerwca 2021 r. Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 21 czerwca 2021 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi;
4. trzecie wyłożenie zmienionego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Przemysłowy - Obszar III” odbyło się w dniach od dnia od 8 lipca 2022 r. do 1 sierpnia 2022 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 17 sierpnia 2022 r. Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 17 sierpnia 2022 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko Lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (oryginał pisma w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzglę- dniona	uwaga nieuwzglę- dniona	uwaga uwzglę- dniona	uwaga nieuwzglę- dniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9	10	11
Pierwsze wyłożenie projektu planu										
1.	9.04. 2015 r. Nr rej. 3284	B6P Sp. Z o.o. ul. Przasnyska 6b 01-756 Warszawa	1.1. j.n.	Działki ew. nr 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr 14	2UP		+		+	Jn.
			<p>Ad. 1.1.Wnoszą, o: usunięcie na działkach ew. nr 16/1 i 17/1, ustalenia § 12 pkt 5 w brzmieniu: "5) zakaz lokalizacji budynków oraz nasadzeń roślinności powyżej 3,0 m w pasie technologicznym, o szerokości po 19,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonym na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 7; 7) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej 110kV obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na pobyt ludzi w pasie technologicznym od tej linii". Składający uwagę podnoszą, że przepisy powszechnie obowiązujące nie nakładają na gminy obowiązku ustanawiania w planach zagospodarowania jakichkolwiek sztywnych norm ograniczenia własności dla linii elektroenergetycznych. Składający uwagę podnoszą, że na etapie planu nie jest możliwe zebranie pełnych danych dot. Parametrów związanych z funkcjonowaniem linii ee. Dopiero na etapie pozwolenia na budowę możliwe jest ustalenie istotnych w tym względzie okoliczności, ponieważ właściwy organ ma instrumenty pozwalające na przeprowadzenie odpowiedniego postępowania. W projekcie planu należy wyznaczyć projektowany przebieg kablowej linii 110kV, która docelowo zastąpiłaby istniejącą linię napowietrzną. Pas technologiczny ustalony w planie jest sztuczny. Pozbawia znaczenia gospodarczego dużą część nieruchomości. Pozostawienie ustaleń planu spowoduje, że Składający uwagę będzie żądać od gminy odszkodowania.</p>							
			<p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie z orzecznictwem sądowo administracyjnym na podstawie regulacji art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz regulacji rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stronie organów Gminy Pruszków istnieje obowiązek zamieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejsca lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz związanych z ich istnieniem stref ochronnych oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów znajdujących się w granicach tychże stref ochronnych. Szerokość pasa technologicznego linii elektroenergetycznych wynika z przepisów dotyczących bezpieczeństwa w tym pasie osób i pobytu ludzi. Wyznaczenie strefy ochronnej w pasie przylegającym do urządzenia przesyłowego podyktowane jest koniecznością ochrony ludzi i mienia przed negatywnymi skutkami oddziaływania tych urządzeń, przed skutkami awarii linii energetycznej, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą urządzeń elektrycznych w tej strefie.</p>							

		Oczekiwanie, że ograniczenia w zagospodarowaniu terenu pojawią się przy projektowaniu przebiegu danej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi na etapie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę prowadziłyby do sytuacji, że Rada Miejska zrzeka się swych kompetencji ustawowych w zakresie określania zasad zagospodarowania terenu na swoim terenie, co jest niedopuszczalne w świetle art. 3 ust. 1 u.p.z.p. W projekcie planu oznaczono przebieg istniejącej linii ee 110kV ale ustalono, iż przewidziana jest ona do zmiany przebudowy lub skablowania. Natomiast w przypadku nie skablowania lub przebudowy tej linii ustalona strefa obowiązuje.						
j.w	1.2. J.n.	Działki ew. nr 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr 14	1UP, 2UP, 3UP,4UP, 5UP, 6UP,		+		+	Jn.
Ad.1.2. Wnoszą, o: Wyznaczenie przebiegu skablowanej linii elektroenergetycznej 110kV w sposób zaproponowany przez wnoszących uwagę.								
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Wyznacza się na rysunku planu przebieg skablowanej linii ee 110kV w korytarzu uwzględniającym uniknięcie oddziaływania również na działki budowlane innych podmiotów. Istniejącą linię 110kV do skablowania lub zmiany przebiegu wskazuje się wzdłuż istniejącej ul. Przejazdowej.								
j.w	1.3.j.n.	Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr. 14	1UP, 2UP, 3UP,4UP, 5UP, 6UP,		+		+	Jn.
Ad.1.3. Wnoszą, o: Zmianę ustalenia § 9 pkt 2 lit. f poprzez dopuszczenie lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej również innych budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Ustalenia planu nakładają zbyt duże ograniczenia na Inwestora. Wnoszą o nieograniczenie posadowienia budynków wyłącznie do portierni i budynków ochrony.								
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Rozstrzyga się wyłącznie w sprawie terenu UP na działkach ew. nr. 5/5, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr. 14. Pozostawia się ustalenia o dopuszczeniu lokowania pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny UP wyłącznie budynków portierni i budynków ochrony i wyłącznie przy głównych wjazdach na działkę. Pozostawia się ograniczenia w przekraczaniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi KDG (projektowanej „Paszkwianki”) oraz dopuszczenie wyłącznie takich budynków w podległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub w granicy działki budowlanej. Pozostawia się ustalenia o dopuszczeniu lokowania wyłącznie budynków portierni i budynków ochrony w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub w granicy działki budowlanej.								
j.w.	1.4.j.n.	Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr 14	2UP		+		+	j.n.
Ad.1.4. Wnoszą, o: usunięcie ustalenia § 13 pkt 3 lit. B, w brzmieniu: „minimalna szerokość pasa drogi w przypadku wydzielienia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych – dla terenów 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP wynosi 8,0 m, a dla pozostałych terenów 6,0m”.								

			<p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Rozstrzyga się wyłącznie w sprawie terenu UP na działkach ew. nr. 5/5, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr. 14. Nie zmienia się ustalenia planu dla szerokości dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu. Takie ustalenie planu dotyczy przypadku wydzielania „dojazdów” jako odrębnych działek ewidencyjnych wydzielanych dla wewnętrznej obsługi podzielonego terenu UP i terenów U dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu. Powyższe ustalenie nie dotyczy „jezdni” dla obsługi budynków na terenie działek budowlanych. Plan nie ustala szerokości jezdni w drogach.</p>						
	j.w	1.5.j.n.	Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr. 14	2UP		+		+	
		<p>Ad.1.5.Wnoszą, o: zmianę ustalenia § 16 pkt 2 w brzmieniu: „Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach: 10 % dla terenów oznaczonych symbolami UP”. Wnoszą o ustalenie dla działek ew. nr 16/1 i 17/1 odrębnej stawki na poziomie 1%, ze względu na istniejącą linię 110kV która ogranicza inwestowanie oraz wnoszą o wydzielenie pasa technologicznego tej linii 110kV na dz. ew. nr 16/1 i 17/1 jako odrębnego terenu.</p>							
		<p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się. Uwzględniając ustalenia projektu planu dla Obszaru III po 2 wyłożeniu dla terenu UP w Obszarze III ustala się % opłatę planistyczną na poziomie 20%. Dla terenów U ze względu na % powierzchni biologicznie czynnej pozostawia się opłatę planistyczną na poziomie 10%. Tylko dla terenów dróg oraz terenów ZN i ZC ustalono % opłaty planistycznej na poziomie 0%. Nie można wydzielić z obszaru planu części terenu w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, ponieważ jest niemożliwe ujednoczenie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu po przebudowie lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.</p>							
2.	9.04. 2015 r. Nr rej. 3283	B6P Sp. z o.o. ul. Przasnyska 6b 01-756 Warszawa	1.1. j.n.	Działka ew. nr 5/6 obr 14	2UP i 2KDG		+		+
			<p>Ad.1.1. Wnoszą, o: zmianę przebiegu linii rozgraniczających drogi 2KDG i wyznaczenie jej w taki sposób aby nie wkraczała na teren nieruchomości Spółki, czyli na działkę ew. nr 5/6 obr 14.</p>						
			<p>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Przebieg linii rozgraniczających drogi 2KDG ustalony jest dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Plan miejscowy przyjmuje linie rozgraniczające tej drogi wynikające z rozwiązań technicznych projektu drogi – Paszkowianki</p>						
	j.w	1.2. j.n.	Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14	1UP, 2UP, 3UP,4UP, 5UP, 6UP,		+		+	
		<p>Ad.1.2. Wnoszą, o: Zmianę ustalenia § 9 pkt 2 lit. f poprzez dopuszczenie lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej również innych</p>							

		<p>budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Ustalenia planu nakładają zbyt duże ograniczenia na Inwestora. Wnoszą o nieograniczenie posadowienia budynków wyłącznie do portierni i budynków ochrony.</p> <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Rozstrzyga się wyłącznie w sprawie terenu UP na działkach ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr 14. Pozostawia się ustalenia o dopuszczeniu lokowania pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny UP wyłącznie budynków portierni i budynków ochrony wyłącznie przy głównych wjazdach na działkę. Pozostawia się ograniczenia w przekraczaniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi KDG (projektowanej „Paszkowiarki”) oraz dopuszczenie wyłącznie takich budynków w podległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub w granicy działki budowlanej. Pozostawia się ustalenia o dopuszczeniu lokowania wyłącznie budynków portierni i budynków ochrony w podległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub w granicy działki budowlanej.</p>						
j.w	1.3. j.n.	Działki ew. nr. 5/5, 5/6, 13, 14, 15, 16/1, 17/1, 18, 19 i 20 obr 14	2UP		+		+	
	<p>Ad.1.3. Wnoszą, o: usunięcie ustalenia § 13 pkt 3 lit. B, w brzmieniu: „minimalna szerokość pasa drogi w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych – dla terenów 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP wynosi 8,0 m, a dla pozostałych terenów 6,0m”.</p> <p>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Rozstrzyga się wyłącznie w sprawie terenu UP na działkach ew. nr. 5/5, 13, 14, 15, 16/1, 17/1 18, 19 i 20 obr 14. Nie zmienia się ustalenia planu dla szerokości dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu. Takie ustalenie planu dotyczy przypadku wydzielenia „dojazdów” jako odrębnych działek ewidencyjnych wydzielanych dla wewnętrznej obsługi poćzielonego terenu UP dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu. Powyższe ustalenie nie dotyczy „jezdni” dla obsługi budynków na terenie działek budowlanych. Plan nie ustala szerokości jezdni w drogach</p>							
j.w	1.4. j.n.	Działka ew. nr. 5/6 obr 14	2UP, 1KDG		+		+	
	<p>Ad.1.4. Wnoszą, o: zmianę ustalenia § 16 pkt 2 w brzmieniu: „Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach: 10 % dla terenów oznaczonych symbolami UP”. Wnoszą o ustalenie dla działki ew. nr 5/6 obr. 14 odrębnej stawki na poziomie 1%, ze względu na przebieg projektowanej drogi 1KDG.</p> <p>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Nie uwzględnia się. Uwzględniając ustalenia projektu planu dla Obszaru III po 2 wyłożeniu dla terenu UP w Obszarze III ustala się % opłatę planistyczną na poziomie 20%. Dla terenów U ze względu na % powierzchni biologicznie czynnej pozostawia się opłatę planistyczną na poziomie 10%. Tylko dla terenów dróg oraz terenów ZN i ZC ustalono % opłaty planistycznej na poziomie 0%.. Regulacje wartości nieruchomości wynikające z realizacji drogi 1KDG zredukowane są w odrębnym postępowaniu poza ustaleniami planu.</p>							

Drugie wyłożenie projektu planu

Drugie wyłożenie zmienionego projektu planu odbyło się w dniach od dnia 17 maja 2021 r. do 7 czerwca 2021 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 21 czerwca 2021 r. Podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 21 czerwca 2021 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Trzecie wyłożenie projektu planu

Trzecie wyłożenie zmienionego projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Przemysłowy - Obszar III” odbyło się w dniach od dnia 8 lipca 2022 r. do 1 sierpnia 2022 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 17 sierpnia 2022 r. Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 17 sierpnia 2022 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Przemysłowy - Obszar III

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079, 1561) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634.zm.: Dz. U. z 2022 r. poz.1725, 1747, 1768, 1964) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga, co następuje:

określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa części obszaru miasta Pruszkowa - Gąsin Przemysłowy - Obszar III", są: inwestycje w zakresie realizacji dróg publicznych: część ul. Przejazdowej - drogi 1KDL, 3KDL, część ul. Parzniewskiej – drogi 2KDL oraz drogi 1KDD i 2KDD, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących te drogi, w tym infrastrukturę techniczną i zieleń w tych drogach.

§2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących część ul. Przejazdowej - drogi 1KDL, drogi 1KDD i 2KDD oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w drogach.

§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 2022 r. poz. 1385);
- 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634.zm.: Dz. U. z 2022 r. poz.1725, 1747, 1768, 1964) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

§5.1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1549), na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Pruszkowa na lata 2022-2045.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385).

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LXIV.602.2022
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 27 października 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 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz.1846) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XV/134/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy oraz uchwały Nr XVII.169.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 lutego 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr XV/134/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy.

Uchwałą Nr XVII.169.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 lutego 2016 r. obszar planu podzielono na IV obszary, przy czym dla Obszaru III nie zmieniono granic.

Ostatecznie na wniosek Rady Miasta Pruszkowa Obszar III zmniejszono i podzielono na Obszar III i Obszar V. Podział ten Rada Miasta Pruszkowa dnia 27 października 2022 r. zatwierdziła uchwałą Nr LXIV.601.2022 zmieniającą uchwałę Nr XV/134/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy.

Na obszarze opracowania planu w części obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy uchwalony uchwałą Nr XLIV/485/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 kwietnia 2002 r. opublikowaną w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 182 poz. 4097 z późn. zm.

Wydzielony Obszar V w części obejmuje ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy uchwalony uchwałą Nr XLIV/485/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 kwietnia 2002 r.

Wydzielony Obszar III też w części obejmuje ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy uchwalony uchwałą Nr XLIV/485/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 kwietnia 2002 r.

Do sporządzenia planu miejscowego, „Gąsina Przemysłowego” w tym Obszaru III który w części zastąpi obowiązujący plan miejscowy, przystąpiono w celu umożliwienia rozbudowy i realizacji nowych terenów produkcyjno – usługowych, usługowych oraz wprowadzenia układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym - autostrada A2, droga wojewódzka tzw. „Paszkowianka”, jak również lokalnego układu komunikacyjnego.

Do sporządzenia planu dla Obszaru III przystąpiono również w celu umożliwienia rozbudowy systemu inwestycji celu publicznego w zakresie energetyki – nowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętym Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. wielokrotnie wskazuje się, że choć jest dobrze rozbudowany na tle regionu i kraju elektroenergetyczny system przesyłowy w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Warszawy, do którego włączono m.in. cały powiat pruszkowski, to nie zapewnia on pełnego bezpieczeństwa energetycznego.

Budowa dodatkowego połączenia linią 110kV do Pruszkowa ze stacji systemowej 400/220/110 kV Ołtarzew, w sytuacji ciągłego wzrostu zapotrzebowania na energię, w znaczny sposób poprawi bezpieczeństwo dostaw energii dla dynamicznie rozwijającego się ośrodka miejskiego. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III 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. Niemniej należy zaznaczyć, że w miejscowym planie ustala się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, wskazanej inaczej na rysunku studium niż określa to rysunek miejscowego planu, jednocześnie podkreślając iż zapisy studium umożliwiają realizację ww. inwestycji. Jeden z celów rozwojowych miasta wskazanych w studium dotyczy konieczności wykształcenia spójnego z jednostkami sąsiedzkimi układu powiązań funkcjonalno-przestrzennych, m.in. infrastruktury technicznej. Natomiast w zakresie kierunków rozwoju systemów inżynierskich obsługi terenu miasta Pruszkowa studium przewiduje kontynuację dotychczas planowanej zasady tworzenia zintegrowanych systemów inżynierskich, obsługujących cały Pruszkowski Zespół Miejski. Ponadto, projekt planu wraz ze wskazanym przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV został uzgodniony przez Zarząd Województwa Mazowieckiego pismem z dnia 9 maja 2020r. znak: WAW_UO.431.30.W.2020.PM w zakresie zgodności z zadaniami samorządowymi, zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętym Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r.

Plan miejscowy Obszar III, obejmuje obszar położony przy północno-zachodniej granicy miasta Pruszkowa z gminą Brwinów, którego powierzchnia wynosi ok. 43, 89 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W zmniejszonym Obszarze III nie zostały zmienione ustalenia planu.

Plan miejscowy utrzymuje istniejący teren produkcyjno – usługowy zlokalizowany pomiędzy ul. Promyka, ul. Przejazdową, ul. Parzniewską, a Autostradą KDA i projektowaną drogą wojewódzką Paszowianką 1KDG - oznaczony symbolem 1UP, tereny zieleni niskiej – oznaczone symbolem 1ZN i 2ZN, oraz istniejący i projektowany – przesądzony układ komunikacyjny. Wprowadza przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod usługi (tereny 2U i 3U) oraz ustala nowe tereny pod usługi 1U z przeważającą powierzchnią biologicznie czynną.

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 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 położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej;
- 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. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem był kontynuowany podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu;
- 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 i uwag, 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) nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, a istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną zachowuje ze względu na umożliwianie mieszkańcom maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu umożliwiają realizację rozwiązań dla pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, 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 gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

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 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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 Miejska w Pruszkowie podjęła uchwałę Nr XV/134/2011 w dniu 24 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy. W obszarze planu wg uchwały Nr XV/134/2011 w dniu 24 listopada 2011r. znajdował się Obszar III;
- 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 (luty/marzec 2012r.);
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do 5 marca 2012 r.;
- 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) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 9) ogłoszono o pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (Obszar I i Obszar II w którym znajduje się Obszar III) i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 lutego 2015r. do 23 marca 2015 r. oraz w dniu 9 marca 2015 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, do 9 kwietnia 2015 r. w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego i postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 11) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły dwie wielowątkowe uwagi. Część uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta;
- 12) skorygowany projekt planu m. in. w zakresie przebiegu „Paszkowianki” poddano ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu. Ponowne uzgodnienie i opiniowanie projektu planu z PGE Dystrybucja S.A, Zarządem Powiatu Pruszkowskiego, Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie, Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad ze względu na zmiany dotyczące lokalizacji drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki”;
- 13) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego „tylko dla Obszaru III” do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w

- dniach od 17 maja 2021 r. do 7 czerwca 2021 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 21 czerwca 2021r. Dyskusja publiczna 31 maja 2021r.;
- 14) do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, „tylko Obszaru III” nie wpłynęła żadna uwaga;
 - 15) w związku z ostatecznym przesądzeniem przebiegu Paszkowianki oraz wprowadzeniem niezbędnych korekt przeprowadzono ponowne uzgodnienie i opiniowanie projektu planu z odpowiednimi instytucjami i organami właściwymi do uzgadniania;
 - 16) ogłoszono o ponownym trzecim wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, „tylko Obszaru III” i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 lipca 2022 r. do dnia 1 sierpnia 2022 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 17 sierpnia 2022 r. Dyskusja publiczna dnia 18 lipca 2022 r.;
 - 17) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga;
 - 18) w celu zachowania części obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy uchwalonego uchwałą Nr XLIV/485/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 kwietnia 2002 r. opublikowaną w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 182 poz. 4097 z późn. zm. na podstawie uchwały Nr LXIV.601.2022 z dnia 27 października 2022 r. podzielono Obszar III na dwie części. Wydzielony Obszar V pozostawia się do dalszego procedowania;
 - 19) przedstawiono Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III.

Należy podkreślić, że w zmniejszonym Obszarze III nie zostały zmienione ustalenia planu.

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 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu i załącznikiem Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 4 w postaci danych przestrzennych.

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