

**Uchwała Nr VIII.110.2024**  
**Rady Miasta Pruszkowa**  
**z dnia 28 listopada 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr LXXXI.757.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły, stwierdzając brak naruszenia 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  
**Zakres regulacji**  
§1.

1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły**, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 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 do uchwały.

## §2.

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem miejscowym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem tożsama z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zwymiarowana odległość w metrach;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
  - 5) granica terenu z dopuszczeniem gospodarowania odpadami;
  - 6) projektowane nasadzenia szpalerowe drzew.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## §3.

1. W planie miejscowym ustala 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, przyrody;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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;
  - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
  - 12) maksymalną intensywność zabudowy.
2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:
  - 1) zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, które zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

#### §4.

1. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połaci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
- 2) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) **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 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) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: okapy, gzymsy, daszki, wykusze, balkony, ganki (wiatrołapy, przedsionki), tarasy, schody, pochylnie, rampy na gruncie,
  - d) parterowych portierni,
  - e) miejsc do parkowania,
  - f) dojazdów,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - h) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych,
  - i) z zastrzeżeniem, że elementy wymienione w ustaleniach lit. a, b, c, d, e, f, g, h nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje lub rodzaj zabudowy na działce budowlanej realizowane łącznie lub wymiennie;
  - 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, w szczególności usługi handlu z wykluczeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i lokalizowania otwartych złomowisk;
  - 6) **urządzeniach podczyszczania ścieków** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje służące do wstępnego podczyszczania ścieków powstałych w wyniku działalności do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu objętego planem

#### §5.

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KO-PS-IO ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji lub składów i magazynów lub gospodarowanie odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług biurowych,
  - b) teren obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych,
  - c) teren usług dystrybucji paliw i produktów naftowych (w tym również LNG/CNG) oraz myjnia,
  - d) teren usług ładowania pojazdów elektrycznych i paliwem wodorowym,
  - e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - dojścia i dojazdy,
  - f) teren parkingu,
  - g) teren garaży i budynków gospodarczych (w tym wiaty, portiernie), obiekty związane z serwisem,
  - h) teren infrastruktury technicznej,
  - i) teren magazynowania odpadów (zbieranie i przetwarzanie),
  - j) teren obiektów i urządzeń technologicznych (tj. maszty, kolumny, silosy itp.);
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - b) usług kultu religijnego,
  - c) usług handlu wielkopowierzchniowego.

#### §6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, dla którego określa się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków, terenów i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji (osób ze szczególnymi potrzebami), zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

#### §7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, oraz inwestycji ustalonych w planie zagospodarowania;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód, a także zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej;
- 5) w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz realizacji nasadzeń szpalerowych wzdłuż granicy ul. Stefana Bryły;
- 6) nakazuje się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

#### **§8.**

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) nakazuje się lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu ustaleń lit. a,
  - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w odległości od granicy działki budowlanej nie uwzględniających ustalenia lit. b, dopuszcza się remont, przebudowę tych budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów, nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - d) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki budowlanej, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojazdów, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;

- 2) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
  - a) nakazuje się utrzymanie kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej z zastosowaniem odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, brązowego i szarego,
  - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne ale nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych; ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową, blachodachówką lub płytą warstwową, w odcieniach spośród kolorów wyznaczonych w lit. a,
  - c) ustalenia lit. b nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki i kamienia, a także pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych lub stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
  - d) zakazuje się wykończenia elewacji panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych oraz stosowania na elewacjach okładzin typu siding,
  - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji oraz dachu budynku,
  - f) dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy krzywiznowe,
  - g) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków;
- 3) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja jako garaże podziemne, naziemne oraz miejsca parkingowe na terenie,
  - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
    - 1 miejsce do parkowania na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
    - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
  - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
  - e) wskaźniki określone w lit. b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniającymi liczby lokali i powierzchni;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,

- c) maksymalną intensywność zabudowy: 2,5,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
- f) maksymalną wysokość zabudowy: 30 m, przy czym:
  - 25 m dla budynków,
  - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży, wiat,
  - 3,5 m dla budynków portierni,
  - 30 m dla pozostałych obiektów budowlanych (wolno stojących masztów i wież antenowych),
  - dla obiektów infrastruktury technicznej (w tym słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych) 15 m,
- g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej, na cele: związane z budową dróg i infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej.

#### **§9.**

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

- 1) nie wyznacza się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadku przystąpienia do takiej procedury na podstawie przepisów odrębnych ustawy o gospodarce nieruchomościami:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°,
  - d) parametry określone w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.

#### **§10.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wskazuje się granicę terenu z dopuszczeniem gospodarowania odpadami;
- 2) nakazuje się, że potencjalne przeszkody lotnicze, obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 90 m nad poziom terenu, wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§11.**

#### **1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remont, modernizację, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z potrzeb funkcjonowania oraz przeszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę sieci nadziemnych na podziemne;
- 3) dopuszcza się likwidację sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej w dojazdach, oraz w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie 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) o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 15 m;
- 7) ustala się 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, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi zlokalizowanymi w ul. Magazynowej i Stefana Bryły;
- 9) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 10) ustala się zasadę usytuowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi poszczególnych sieci;
- 11) 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. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:**

- 1) **zaopatrzenie w wodę:**
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - b) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty podziemne DN 80 lub w wyjątkowych przypadkach nadziemne DN 80 oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociągowych. Dla usług, zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć w obszarze planu, w tym z uzupełniających źródeł wody na działce budowlanej,



- e) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska tj. ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz ustawy Prawo wodne;
- 2) **odprowadzanie ścieków:**
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż 300 mm dla sieci grawitacyjnej lub 40 mm dla przewodów tłocznych, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
  - b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
  - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
  - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
  - e) ustala się odprowadzanie ścieków w szczególności: z myjni samochodowej lub z gospodarowania odpadami z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
- 3) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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 prawa budowlanego,
  - f) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
  - g) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

- 4) **zaopatrzenie 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 na budynkach dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji (OZE),
  - b) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego; przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, kontenerowe jak i słupowe,
  - c) nową sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - d) ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;
- 5) **zaopatrzenie w gaz:**
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań zasilania w paliwo gazowe, w tym poprzez umożliwienie dopuszczenia stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych,
  - c) 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,
  - d) należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągiem,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **zaopatrzenie w energię cieplną:**
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii – wyłącznie na budynkach i wiatkach, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących i turbin wiatrowych,
  - c) dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego,
  - d) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) **obsługa telekomunikacyjna:**
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących kanałów technologicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji;
- 8) **gospodarka odpadami:**
  - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
  - b) wyznacza się granice terenu z dopuszczeniem gospodarowania odpadami, a w szczególności związane ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 9) **w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**

dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji (OZE) 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 wyłączeniem urządzeń wolnostojących i turbin wiatrowych.

## **§12.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez drogi publiczne przylegające do obszaru planu: poprzez drogę publiczną ul. Magazynową biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu (poza obszarem planu). Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną – ul. Stefana Bryły, biegnącą wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielone dojazdy, jako wewnętrzny układ komunikacji, przy czym:
  - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
  - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m lub o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

## **§13.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy, z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

## **§14.**

Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na poziomie 1%.

Rozdział 3  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§15.**

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Groblowa” uchwalonego uchwałą Nr XXI.239.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 30 czerwca 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2016 r. poz. 7925.

**§16.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

**§17.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

**§18.**

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński