PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA

ul. Kraszewskiego 14/16
05-800 Pruszków
tel · 22 735 87 77
e-mail: prezydent@miasto.pruszkow.pl

Pruszków, dnia 06 marca 2020 r.

WOA.0003.7.2020



Pan
Edgar Czop
Radny
Rady Miasta Pruszkowa

Odpowiedź na interpelację
w sprawie myjni samochodowej przy ul. Monte Cassino

Ad. 1.

Obszar oznaczony na załączniku dołączonym do Interpelacji położony jest na terenie, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa – Brzozowa, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/355/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 listopada 2013 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 lutego 2014 r. poz. 1026. Dokładne ustalenie przeznaczenia obszaru w w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe ze względu na nieprecyzyjne określenie lokalizacji nieruchomości (brak numeru działki ewidencyjnej). Można jednak stwierdzić, że w przeważającej części lub całości przeznaczenie danej nieruchomości w w/w planie to teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 3U, dla którego obowiązują ustalenia:

„§ 20. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U ustala się:

1) *przeznaczenie podstawowe – usługi;*
2) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:*
   a) *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,*
   b) *udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,*
   c) *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - 0,8 dla wydzielonej działki budowlanej,*
   d) *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - 0,1 dla wydzielonej działki budowlanej,*
   e) *wysokość zabudowy: do 8,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,*

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 750 m^2,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20,0 m,

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek zgodnie z §8 pkt. 1) lit. c);

4) obsługę komunikacyjną:

a) terenu oznaczonego symbolem 1U z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,

b) terenu oznaczonego symbolem 2U z drogi oznaczonej symbolem 3KDD i 1KDZ,

c) terenu oznaczonego symbolem 3U z dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 3KDD i 1KDZ."

Zgodnie z § 2 pkt 7 w/w planu, przez usługi należy 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;".

Dodatkowo, § 6 ust. 2 w/w planu ustala: *„...zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;"*.

Odnosząc się do pytań zawartych w Interpelacji dotyczących infrastruktury technicznej, dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym, obowiązują ustalenia § 11 ust. 4, 5, 6:

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu o średnicy nie mniejszej niż ø80 mm;

2) dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;

3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

1) ustala się budowę sieci kanalizacyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż ø 90 mm;

2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na działce budowlanej;

3) możliwość realizacji zbiorników retencyjnych i oczek wodnych o pow. do 15 m^2.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodność zamierzonej inwestycji z ustaleniami planu bada i ocenia organ administracji architektoniczno-budowlanej, tj. Starosta Pruszkowski, na etapie rozpatrywania wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ad. 2.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) przedsięwzięcie polegające na budowie i eksploatacji myjni samochodowej nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Natomiast zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 80 w/w rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się instalacje do oczyszczania ścieków przemysłowych z wyłączeniem instalacji, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. 2019 poz 1311). Wobec powyższego inwestycja tego typu może wymagać decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli wyposażona byłaby w podczyszczalnię ścieków technologicznych i jeżeli w odprowadzanych ściekach znajdują się tzw. substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego. Należy jednak wskazać, że przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest faktycznie podczyszczalnia, a nie cały obiekt.

Pod rozwagę trzeba wziąć również sposób doprowadzania wody do planowanej inwestycji, ponieważ do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się przedsięwzięcia wymienione w § 3 ust. 1 pkt. 73, do którego zalicza się urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt. 37, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m^3 na godzinę oraz pkt. 74, do którego zalicza się urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych z tej samej warstwy wodonośnej, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m^3 na godzinę, inne niż wymienione w pkt. 73, jeżeli w odległości mniejszej niż 500 m znajduje się inne urządzenie lub zespół urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 m^3 na godzinę, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wód.

Jednocześnie informuję, że studnia głębsza niż 30 m oraz o poborze wód w ilości średniorocznej przekraczającej 5 m^3 na dobę stanowi szczególne korzystanie z wód, na które konieczna jest zgoda wodnoprawna. Udzielenie zgody wodnoprawnej następuje poprzez wydanie pozwolenia , przyjęcia zgłoszenia lub wydanie oceny. Zgodnie z art. 397 ust. 1 Prawa wodnego organem właściwym w sprawie zgód wodnoprawnych są właściwe organy Wód Polskich. Procedura wydawania pozwoleń wodnoprawnych jest uregulowana przepisami ustawy Prawo wodne (w szczególności art. 399-413).

Ad. 3.

Zgodnie z ogólnodostępnymi informacjami (pruszkow.e-mapa.net), działka o nr ew. 391 obr. 20, na której planowana jest myjnia samochodowa, linią przerywaną zaznaczono projektowane przyłącze wodociągowe oraz przykanalik sanitarny. Wydanie zgody na przyłączenie działki do sieci wod-kan nie leży w kompetencji Wydziału Realizacji Inwestycji.

Budowa kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej w ul. Monte Casino została zaplanowana w projekcie WPF na lata 2020-2021. Wniosek nie został jednak zaakceptowany przez Radę Miasta Pruszkowa.

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA
Paweł Makuch