UCHWAŁA NR XXIX.294.2020
RADY MIASTA PRUSZKOWA
z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 471, 1086) w związku z uchwałą Nr XLIII.458.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego oraz uchwałą Nr XXIII.249.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 maja 2020 r. zmieniającą uchwałę Nr XLIII.458.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice są wskazane na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią oraz obejmują teren oliterowany D-E-O-P-D i obejmujący działki ewidencyjne o numerach: 39/1, 39/3, 39/4 obręb 07.

3. Do uchwały dołącza się:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W planie 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 i krajobrazu;
   4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
12) granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu.

3. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak ich prawnego ustanowienia.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
1) granice i linie rozgraniczające:
a) granice obszaru objętego planem;
b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) przeznaczenie terenów i ich oznaczenia porządkowe, oznaczone na rysunku planu identyfikatorem literowym i numerem;
3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej: nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) inne oznaczenia:
a) wymiarowanie rysunku planu,
b) kanał deszczowy przeznaczony do likwidacji.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
2) **dojazdach niewyznaczonych (drogach wewnętrznych)** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych;
3) **istniejącej zabudowie, istniejących budynkach, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć zabudowę, budynki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania, istniejące w dniu wejścia w życie planu oraz posiadające ostateczną decyzję pozwolenia na budowę;
4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy**– należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek lub inny obiekt budowlany w stosunku do linii rozgraniczającej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, bez uwzględnienia zlokalizowanych w obrębie linii rozgraniczających terenu: balkonów, werand, okapów, nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, elementów ocieplenia

(istniejących budynków), części podziemnych budynków, a także infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania oraz dojazdów i dojść pieszych;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie jedyne lub dominujące na danym terenie, to jest obejmujące minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem;
9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
10) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: usługi handlu (do 400 m^2 powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, banki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
12) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW;
2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

4 Terenem inwestycji celu publicznego jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD.

5. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD jako granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) dotyczące lokalizowania zabudowy – nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:
   a) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   b) odległość zabudowy od granicy wydzielonych dojazdów/dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 4 m,
   c) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z uwzględnieniem ustaleń lit. b;
2) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
3) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
4) ustala się kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji oraz dachów:
   a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystykę wynikającą z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły i drewna oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego,
   b) kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji budynków gospodarczych, technicznych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na działce budowlanej,
   c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora,
   d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska:
   dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego";
2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;
4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
5) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym zakazuje się bilansowania utwardzeń ażurowych jako powierzchni biologicznie czynnej;
6) zakaz zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
7) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się teren 1KDD jako przestrzeń publiczną;
2) na terenie 1KDD ustala się zasady realizacji ogrodzeń realizowane w jego liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego):
   a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
   b) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe, co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
   c) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m, z wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych, gdzie dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu,
   d) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m,
   e) minimalna odległość ogrodzenia od gazociągu - 0,5 m;
3) na terenie 1KDD ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
   a) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni,
   b) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane w liniach rozgraniczających drogi 1KDD nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości,
   c) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w formie:
      — tablic i urządzeń reklamowych o małym formacie powierzchni ekspozycyjnej do 1 m^2,
      — słupów ogłoszeniowo – reklamowych w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 3,5 m,
      — nie dopuszcza się na terenie drogi publicznej 1KDD stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej,
      — dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w powiązaniu z elementami małej architektury;
4) na terenie 1KDD ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury do wysokości 3,5 m: w szczególności dopuszcza się pomniki, pojemniki z zielenią, ławki.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 1MW:

1) minimalną powierzchnię działek - 1000 m^2;
2) minimalną szerokość frontu działek – 17 m;
3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 50° do 130°;
4) parametry działek określone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna";
2) dla obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
3) ustala się zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego oraz usług związanych z obsługą transportu, w tym warsztatów naprawczych i z logistyką;
4) wskazuje się, na rysunku planu, kanał deszczowy przeznaczony do likwidacji. Dopuszcza się rozbiórkę tego kanału na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) zachowanie i wyznaczenie przebiegu drogi podstawowego układu, stanowiącej powiązania z układem zewnętrznym i obsługującej istniejące i projektowane zagospodarowanie;
2) przyjęcie funkcji drogi;
3) wyznaczenie linii rozgraniczających drogi (granicy pasa drogowego) oraz ustalenie jej szerokości w liniach rozgraniczających położonych w obszarze planu;
4) zachowanie przebiegu projektowanej drogi klasy dojazdowej 1KDD zapewniającej powiązanie z układem zewnętrznym;
5) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę 1KDD oraz obsługę komunikacyjną z ulicy Jana Długosza, położonej poza granicami planu;
6) dopuszczenie realizacji dojazdów/dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości 8 m.

§ 12. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej ustala się:

1) dopuszczenie w drodze 1KDD lokalizacji drogi rowerowej w postaci ciągu wydzielonego w pasie drogowym lub zintegrowanego ruchu rowerowo – samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
2) dopuszczenie wydzielenia miejsc do parkowania dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych.

§ 13. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;
2) nakaz zapewnienia następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt. 4:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60m^2, a dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m^2 1,5 miejsca, na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowanej obiektów, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 sklep lub punkt usługowy;
3) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;
4) w bilansie miejsc do parkowania należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 14. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przełożenia, przebudowy istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
2) dopuszczenie likwidacji sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
3) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie przeznaczonym pod drogę publiczną 1KDD zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
4) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenem określonym w pkt 3 w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu (granicą pasa drogowego) i w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem 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) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej 14 m;
7) zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, istniejące poza obszarem planu;
8) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi;
9) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
10) obowiązuje zasada 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;
12) w zakresie rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę:
    a) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez istniejącą magistralę wodociągową Ø 100 mm położoną w ulicy Jana Długosza, która położona jest poza granicami planu, lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż ∅ 100 mm,
    b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry,
    c) dopuszczenie zachowania i realizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego;
13) w zakresie odprowadzania ścieków:
    a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji o średnicy nie mniejszej niż ∅ 200 mm, za pośrednictwem kanałów sanitarnych Ø 200 mm w drodze 1KDD lub w ul. Jana Długosza położonej poza granicami planu do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
    b) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
    c) dopuszczenie stosowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
14) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    a) docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg powinno być prowadzone do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż ∅ 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzanie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
    b) obowiązuje nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
    c) dopuszczenie dotychczasowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska,
    d) obowiązuje nakaz zachowania ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
15) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    a) nakaz zaopatrzenia 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, z dopuszczeniem dostarczania energii elektroenergetycznej również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wiatrowych), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,

b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną,
c) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
d) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego;

16) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy nie mniejszej niż Ø 32 mm, poprzez rozbudowę istniejących przewodów gazowych Ø 63 mm w ulicy Brzezińskiego oraz Ø 90 mm w ulicy Zdziarskiej położonych poza granicami planu,
b) 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) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
d) dopuszczenie wykorzystania gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracyjnych;

17) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
a) dopuszczenie dostarczania ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej (z wyjątkiem turbin wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
b) dopuszczenie dostarczania ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
c) dopuszczenie realizacji wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;

18) w zakresie obsługi telekomunikacji:
a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
b) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
c) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji;

19) w zakresie gospodarki odpadami:
a) obowiązuje 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. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenu i obiektów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie oraz powierzchniowych urządzeń fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100kW. Dopuszcza się przebudowę i remonty obiektów.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

§ 16. Ustala się uwzględnienie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   b) towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, miejsca do parkowania,
   c) dopuszczalne: infrastruktura techniczna, usługi nieuciążliwe, dojazdy niewyznaczone o szerokości w granicach działki minimum 8 m;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
   a) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży; dopuszczenie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych,
   b) usługi realizowane na 1 kondygnacji naziemnej budynków wielorodzinnych, w tym usługi handlu do 400 m^2 powierzchni sprzedaży,
   c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2,
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
   e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,8,
   f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
   g) maksymalna wysokość zabudowy 14 m, w tym budynków mieszkalnych 12 m i maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dobudowanych budynków gospodarczych lub garaży 5 m,
   h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°,
   i) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 6**;
4) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 7**;
5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 9**;
7) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 10**;
8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
   a) zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 11**;
   b) obsługa komunikacyjna: projektowana droga 1KDD oraz ul. Jana Długosza położona poza granicami planu;
9) w zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 12**;
10) w zakresie zasad lokalizacji miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 13**;
11) w zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 14**;
12) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 15**.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga dojazdowa z urządzeniami bezpieczeństwa ruchu drogowego;
2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, w tym wiat przystankowych do wysokości 3,5 m;
4) nakaz dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 6**;

6) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 7**;
7) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 8**;
8) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
9) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 10**;
10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
    a) zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 11**,
    b) zasady realizacji drogi wyznaczonej w planie:

		USTALENIA		INFORMACJE	
Lp.	Symbol terenu	klasa	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego) w obszarze planu	Nazwa	Zasady projektowanego zagospodarowania
1.	1KDD	dojazdowa	- od 6 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu	Projekto wana droga gminna	Elementy urządzenia drogi: chodnik, droga rowerowa, oświetlenie, szerokość pasa ruchu zgodnie z parametrami dla drogi dojazdowej Powiązania z ul. Jana Długosza poza obszarem planu.

11) w zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 12**;
12) w zakresie zasad lokalizacji miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 13**;
13) w zakresie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 14**;
14) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 15**.

Rozdział 4
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 19. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:
0,1% dla terenów 1MW i 1KDD.

Rozdział 5
Postanowienia końcowe

§ 20. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Obszar I przyjętego uchwałą Nr XLV/426/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj Mazowieckiego z 2014 r. poz. 7036).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

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

§ 23. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta Pruszkowa.

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIX.294.2020
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego był wyłożony do wglądu publicznego trzykrotnie w granicach obszaru wyznaczonego uchwałą Nr XLIII.458.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego (razem dla obszaru I, II i III).

Pierwsze wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 17 czerwca 2019 r. do dnia 8 lipca 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 22 lipca 2019 r.

Drugie wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 18 grudnia 2019 r.

Trzecie wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 10 lutego 2020 r. do dnia 2 marca 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 16 marca 2020 r.

Czwarte wyłożenie projektu planu wyłącznie dla Obszaru I odbyło się w okresie od dnia 6 sierpnia 2020 r. do dnia 28 sierpnia 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 11 września 2020 r.

Pierwsze wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 17 czerwca 2019 r. do dnia 8 lipca 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 22 lipca 2019 r. Do terenu 1MW zostały zgłoszone następujące 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 nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
L.p. w uwadze						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.1.	22.07.2019 Nr rej. 17364	Osoba fizyczna*	**Wnosi o:**1.1. zmianę maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych dla projektowanego obszaru 1MW, poprzez jej podniesienie do 16,5 m, względnie, co najmniej do 13,5 m	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		po uwzględnieniu stanowiska Rady Miasta		–	Jn.
			Uzasadnienie ad.1.1: **Nie uwzględnia się.** Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 12 m.							
1.2.	Jw.	Jw.	**Wnosi o:**1.2. zmianę przyjętej w projekcie planu miejscowego definicji legalnej terminu „powierzchnia biologicznie czynna" na zgodną z § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, to jest o ustalenie na potrzeby planu miejscowego definicji „powierzchni biologicznie czynnej" jako: „terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie"	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obszar planu		+		–	Jn.
			Uzasadnienie ad.1.2: **Nie uwzględnia się.** Ze względu na definicję powierzchni biologicznie czynnej przyjętą w planach miejscowych sporządzanych w obszarze miasta, dla obszaru sporządzanego planu nie wprowadza się zmian, ponadto w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 z 2003 r. poz.1587) w planie wprowadza się: ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania							

			zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które powinny zawierać w szczególności określenie: /../ udziału powierzchni biologicznie czynnej, a nie terenu biologicznie czynnego. Różnica pomiędzy tymi definicjami dotyczy rzeczywistej powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z prawem Budowlanym może to być powierzchnia zapewniająca naturalną wegetację, a zgodnie z Rozporządzeniem będzie to powierzchnia na gruncie rodzimym							
1.3	Jw.	Jw.	**Wnosi o: 1.3** zmianę ustaleń w zakresie zasad lokalizacji miejsc parkingowych na obszarze obowiązywania projektowanego planu miejscowego w ten sposób, że dla obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewidziane będzie minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny; dla usług – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub sklepu, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe na taki lokal lub sklep	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	Jn.
			Uzasadnienie ad.1.3: **Nie uwzględnia się.** Ze względu na wskaźniki parkingowe przyjęte w innych planach miejscowych sporządzanych w Pruszkowie. Zmniejszenie wskaźników parkingowych prowadziłoby do konieczności zaspokajania potrzeb w tym zakresie w drogach publicznych przylegających do przedmiotowego terenu. Ze względu na przyjęte szerokości tych dróg, w ich liniach rozgraniczających bilansowanie niezbędnej liczby miejsc do parkowania nie jest możliwe. Ustala się jak w planie obowiązującym „dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60m^2, a dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m^2 1,5 miejsca, na 1 lokal mieszkalny,							
2.1.	22.07.2019 Nr rej. 17487	Osoby fizyczne*	**Wnoszą o: 2.1** przywrócenie obowiązujących ograniczeń dotyczących sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej. Aktualny plan dopuszcza takie sytuowanie jedynie dla działek o szerokości poniżej 14 m (Rozdział 2, § 6 pkt 1e), ponieważ zdaniem wnoszących uwagę spowoduje to zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obszar planu		+		+	Jn.
2.			**Uzasadnienie ad. 2.1: Nie uwzględnia się.** Dopuszczenie sytuowania budynków w granicy z sąsiednią działką lub 1,5 m od tej granicy w projekcie planu, zapisane jest w § 6 pkt 1 lit. e. Dotyczy terenu 1MW zabudowy wielorodzinnej jedynie w przypadku podziału terenu na mniejsze działki, ponieważ w terenie 1MW na rysunku planu ustalono graficznie nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m lub 6 m od granic terenu. W projekcie planu wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MW i sąsiednich terenach dla oddalenia budynków. Dopuszczenie sytuowania budynków w granicy z sąsiednią działką lub 1,5 m od tej granicy umożliwi sytuowanie budynków zbliźniaczonych. Dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy działek nie wpływa na bilans powierzchni biologicznie czynnej.							

2.2.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o: 2.2** przywrócenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu 1MW zgodnej z obowiązującym planem, tj. 2,0 zamiast planowanych 2,8 (Rozdział 2, § 18 pkt 2e), ponieważ zwiększenie intensywności zabudowy wpłynie na środowisko poprzez zwiększenie odpadów, pogorszenie klimatu akustycznego.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	Jn.
4.			**Uzasadnienie ad.2.2: Nie uwzględnia się.** W planie obowiązującym, przy ustalaniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie uwzględniano zmienionych zasad ustalania tego wskaźnika. Zgodnie ze zmianą przepisów Prawa budowalnego wskaźnik intensywności zabudowy musi uwzględniać kondygnacje podziemne i nadziemne łącznie. Projekt planu sporządzany jest dla urealnienia wskaźników zabudowy i dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów. Skala zmiany intensywności zabudowy nie zmienia istotnie warunków środowiskowych.							
2.3.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o: 2.3** przywrócenie ograniczenia przebudowy i rozbudowy budynków znajdujących się za nieprzekraczalną linią zabudowy do 1,5 m (Rozdział 2, § 6 pkt 1c), ponieważ wpłynie to negatywnie na krajobraz.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	Jn.
8			**Uzasadnienie ad.2.3: Nie uwzględnia się.** W planie obowiązującym ustalono m.in: że nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą „modernizacji zabudowy istniejącej, wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa" (§ 5 pkt 5). Projekt planu nie zmienia tego ustalenia, ponieważ zapisy dotyczą istniejącej zabudowy na teranie MN, a nie dotyczą terenu MW. Na terenie 1MW takiej zabudowy nie ma. Uwaga bezprzedmiotowa dotyczy zabudowy istniejącej.							
2.4.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o: 2.4** usunięcie zapisów dopuszczających 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; o maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m (Rozdział 2, § 17 pkt 2i, § 17 pkt 2g, § 19 pkt 2l), ponieważ zdaniem składujących uwagę lokalizowanie tak wysokiej zabudowy negatywnie wpłynie na krajobraz i na środowisko.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	Jn.
10.			**Uzasadnienie ad.24: Nie uwzględnia się.** Infrastrukturę techniczną lokalizuje się przede wszystkim w drogach. Należy w planie przewidzieć możliwość realizacji infrastruktury na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji w drogach, ale należy wówczas określić miejsce dopuszczenia lokalizacji tej infrastruktury. Może się okazać, że np. jakaś sieć nie zmieści się w liniach rozgraniczających drogi 1KDD o szerokości 10 m (w tym 6 m w obszarze planu). Uwaga dot. wysokości zabudowy							

			obiektów infrastruktury technicznej sytuowanych w drogach lub pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg w terenie 1MW. W projekcie planu ustala się wysokość zabudowy i jest to wysokość obiektów infrastruktury technicznej (§ 14 pkt 6) i budynków. W celu nie dopuszczenia do nadmiernej wysokości budynków ustala się odrębnie ich maksymalną wysokość.

Drugie wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 18 grudnia 2019 r. Do terenu 1MW zostały zgłoszone następujące 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 nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
L.p. w uwadze						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.1	18.12.2019 Nr rej. 31783	Osoba fizyczna*	**Wnosi o:** **1.1** zmianę maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych dla projektowanego obszaru 1MW, poprzez jej podniesienie z obecnych 12,5 m do 13,5 metra	39/4 Obr. 7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		po uwzględnieniu stanowiska Rady Miasta		+	+
			Uzasadnienie ad.1.1: Nie uwzględnia się. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 12 m							
1.2	18.12.2019 Nr rej. 31783	Osoba fizyczna*	**Wnosi o: 1.2** zmianę ustaleń w zakresie zasad lokalizacji miejsc parkingowych na obszarze obowiązywania projektowanego planu miejscowego w ten sposób, że dla obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewidziane będzie minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny; dla usług – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub sklepu, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe na taki lokal lub sklep, ponieważ zdaniem Składającego uwagę proponowanie wskaźniki miejsc do parkowania są wystarczające.	39/4 Obr. 7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	Jn.
			Uzasadnienie ad.1.2. Nie uwzględnia się. Ze względu na wskaźniki parkingowe przyjęte w innych planach miejscowych sporządzanych w Pruszkowie. Zmniejszenie wskaźników parkingowych							

			prowadziłoby do konieczności zaspokajania potrzeb w tym zakresie w drogach publicznych przylegających do przedmiotowego terenu. Ze względu na przyjęte szerokości tych dróg, w ich liniach rozgraniczających bilansowanie niezbędnej liczby miejsc do parkowania nie jest możliwe. Ustala się jak w planie obowiązującym „dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60m^2, a dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m^2 1,5 miejsca, na 1 lokal mieszkalny,						
1.3	jw.	Jw.	**Wnosi o: o 1.3** zmianę przyjętej w projekcie planu miejscowego definicji legalnej terminu „powierzchnia biologicznie czynna" na zgodną z §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, to jest o ustalenie na potrzeby planu miejscowego definicji „powierzchni biologicznie czynnej" jako: „terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie"	39/4 Obr. 7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	Jn.
3.			**Uzasadnienie ad. 1.3. Nie uwzględnienia się.** Ze względu na definicję powierzchni biologicznie czynnej przyjętą w planach miejscowych sporządzanych w obszarze miasta, dla obszaru sporządzanego planu nie wprowadza się zmian, ponadto w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 z 2003 r. poz.1587) w planie wprowadza się: ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które powinny zawierać w szczególności określenie: /../ udziału powierzchni biologicznie czynnej„ a nie terenu biologicznie czynnego. Różnica pomiędzy tymi definicjami dotyczy rzeczywistej powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z prawem Budowlanym może to być powierzchnia zapewniająca naturalną wegetację, a zgodnie z Rozporządzeniem będzie to powierzchnia na gruncie rodzimym.						
2.1.	19.12. 2019 Nr rej. 31948	Osoby fizyczne*	**Wnoszą c: 2.1** przywrócenie obowiązujących ograniczeń dotyczących sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej. Aktualny plan dopuszcza takie sytuowanie jedynie dla działek o szerokości poniżej 14 m (Rozdział 2, §6 pkt 1e), ponieważ zdaniem wnoszących uwagę spowoduje to zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	Jn.
2			**Uzasadnienie ad.2.1. Nie uwzględnia się**. Dopuszczenie sytuowania budynków w granicy z sąsiednią działką lub 1,5 m od tej granicy w projekcie planu,						

			zapisane jest w § 6 pkt 1 lit. e. Dotyczy terenu 1MW zabudowy wielorodzinnej jedynie w przypadku podziału terenu na mniejsze działki, ponieważ w terenie 1MW na rysunku planu ustalono graficznie nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m lub 6,0 m od granic terenu. W projekcie planu wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1MW i sąsiednich terenach dla oddalenia budynków. Dopuszczenie sytuowania budynków w granicy z sąsiednią działką lub 1,5 m od tej granicy umożliwi sytuowanie budynków zbliźniaczonych. Dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy działek nie wpływa na bilans powierzchni biologicznie czynnej.						
2.2.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o: 2.2** przywrócenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu 1MW zgodnej z obowiązującym planem, tj. 2 zamiast planowanych 2,8 (Rozdział 2, §18 pkt 2e), ponieważ zwiększenie intensywności zabudowy wpłynie na środowisko poprzez zwiększenie odpadów, pogorszenie klimatu akustycznego.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	Jn.
4			**Uzasadnienie ad.2.2. Nie uwzględnia się.** W planie obowiązującym, przy ustalaniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie uwzględniano zmienionych zasad ustalania tego wskaźnika. Zgodnie ze zmianą przepisów Prawa budowalnego wskaźnik intensywności zabudowy musi uwzględniać kondygnacje podziemne i nadziemne łącznie. Projekt planu sporządzany jest dla urealnienia wskaźników zabudowy i dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów. Skala zmiany intensywności zabudowy nie zmienia istotnie warunków środowiskowych.						
2.3.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o: 2.3.** przywrócenie ograniczenia przebudowy i rozbudowy budynków znajdujących się za nieprzekraczalną linią zabudowy do 1,5 m (Rozdział 2, §6 pkt 1c), ponieważ wpłynie to negatywnie na krajobraz.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	Jn.
8.			**Uzasadnienie ad. 2.3.. Nie uwzględnia się.** W planie obowiązującym ustalono, m.in: że nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą „modernizacji zabudowy istniejącej, wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa (§ 5 pkt 5). Projekt planu nie zmienia tego ustalenia, ponieważ zapisy dotyczą istniejącej zabudowy na teranie MN, a nie dotyczą terenu MW. Na terenie 1MW takiej zabudowy nie ma. Uwaga bezprzedmiotowa dotyczy zabudowy istniejącej.						
2.4.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o: 2.4.** usunięcie zapisów dopuszczających 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; o maksymalnej wysokości zabudowy do 15,0 m (Rozdział 2, §17 pkt 2i, § 17 pkt 2g, §19 pkt 2l), ponieważ zdaniem składujących uwagę lokalizowanie tak wysokiej zabudowy negatywnie	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	Jn.

			wpłynie na krajobraz i na środowisko.							
10.			**Uzasadnienie ad. 2.4. Nie uwzględnia się.** Infrastrukturę techniczną lokalizuje się w drogach. Należy w planie przewidzieć możliwość realizacji infrastruktury na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji w drogach, ale należy wówczas określić miejsce dopuszczenia lokalizacji tej infrastruktury. Może się okazać, że np. jakaś sieć nie zmieści się w liniach rozgraniczających drogi 1KDD o szerokości 10,0 m (w tym 6,0 m w obszarze planu). Uwaga dot. wysokości zabudowy obiektów infrastruktury technicznej sytuowanych w drogach lub pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg w terenie 1MW. W projekcie planu ustala się wysokość zabudowy i jest to wysokość obiektów infrastruktury technicznej (§ 14 pkt 6) i budynków. W celu nie dopuszczenia do nadmiernej wysokości budynków ustala się odrębnie ich maksymalną wysokość.							
2.5.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o: 2.5** przywrócenie granic obszaru zabudowy wielorodzinnej, ponieważ są to daleko idące zmiany	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	Jn.
16			**Uzasadnienie ad.2.5. Nie uwzględnia się.** Ustalenia przyjęte w projekcie planu uwzględniają wnioski właściciel terenu i nie zakłócają ładu przestrzennego. Teren 1MW powiększa się w kierunku południowym o pas 5 m dla wyrównania z granicą sąsiedniej działki.							
2.6.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o: 2.6.** stwierdzenie „oraz powierzchniowych urządzeń fotowoltaicznych" dodane w Rozdziale 2 §15 wymaga doprecyzowania, ponieważ zdaniem Składających uwagę sposób instalacji urządzeń fotowoltaicznych wymaga doprecyzowania.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	Jn.
17			**Uzasadnienie ad. 2.6.Nie uwzględnia się.** Ustalenia przyjęte w projekcie planu uwzględniają wymagany art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi zakres stanowienia planu. W projekcie planu nie występują „urządzenia fotowoltaiczne". W ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zapisano: dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 100 kW. W § 15, w ustaleniach dotyczących tymczasowego zagospodarowania terenow, dopuszczono powierzchniowe urządzenia fotowoltaiczne. Plan nie określa jakie mają być te urządzenia. Regulują to przepisy odrębne. W planie określono jedynie dopuszczalność wytwarzania energii elektrycznej i ciepła z odnawialnych źródeł energii i określono maksymalną moc.							
2.7.	j.w.	Jw.	**Wnoszą o 2.7.** przywrócenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie objętym planem do 12 m (1MW /.../, ponieważ zdaniem wnoszących uwagę nie określono jakie obiekty miałyby być wybudowane na terenie objętym planem o wysokości powyżej 12 m (do 15 m).	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		+	
18			**Uzasadnienie ad. 2.7. Nie uwzględnia się** Ustalenia przyjęte w projekcie planu uwzględniają wymagany art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi i wymaganiami ładu przestrzennego zakres stanowienia planu - czyli ustalenie wysokości zabudowy a nie tylko budynków. Ustala się wysokość zabudowy na 14 m							

2.8	j.w.	Jw.	**Wnoszą o 2.8. Podnoszą, że wprowadzono zmianę w § 3 pkt 1b** W brzmieniu „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tożsame z granicami obszaru objętego planem"; Na brzmienie „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania"	Uwaga ogólna			+		+	Jn.
Uwaga ogólna			**Uzasadnienie ad. 2.8. Nie uwzględnia się.** Ustalenia § 3 ust.1 pkt lit. b jako zmienione zostały wprowadzone do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r. Zmiana została wprowadzona jako autopoprawka - korekta, ponieważ w obszarze planu znajdują się nie tylko linie rozgraniczające tożsame z granicami obszaru objętego planem.							
2.9	j.w.	Jw.	**Wnoszą o 2.9. Podnoszą, że wprowadzono redefinicję terminu wymiana zabudowy w § 4 ust. 1 pkt 12** w brzmieniu „ wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego z zachowaniem funkcji;" na brzmienie: „– należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;	Uwaga ogólna			+		+	Jn.
Uwaga ogólna			**Uzasadnienie ad. 2.9. Nie uwzględnia się.** Ustalenia § 4 ust.1 pkt 12 jako zmienione zostały wprowadzone do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r. Zmiana została wprowadzona jako niezbędna korekta – doprecyzowanie, ponieważ przy wymianie budynków należy zachować wszystkie zasady ustalone w planie, w tym również funkcje ustalone w planie. Wymiana zabudowy jest realizacją nowej zabudowy.							

Trzecie wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 10 lutego 2020 r. do dnia 2 marca 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 16 marca 2020 r. Do terenu 1MW zostały zgłoszone następujące uwagi:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi (oryginał pisma w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa	Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)

L.p w uwadze		zgłaszającego uwagi				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.1	17.03.2020 Nr rej. 7253	Osoby fizyczne*	**Wnoszą o 1.1. Podnoszą, że wprowadzono zmianę w § 3 pkt 1b** W brzmieniu „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tożsame z granicami obszaru objętego planem; Na brzmienie „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania"		Ustalenia planu		+		+	j.n.
Uwaga ogólna			**Uzasadnienie ad. 1.1. Nie uwzględnia się.** Ustalenia § 3 ust.1 pkt lit. b jako zmienione zostały wprowadzone do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r., a nie do projektu planu wyłożonego w ograniczonym zakresie. Zmiana została wprowadzona jako korekta, ponieważ w obszarze planu znajdują się nie tylko linie rozgraniczające tożsame z granicami obszaru objętego planem. Wyłożenie projektu planu w dniach od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r., obejmowało projekt planu w pełnej problematyce.								
			Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							
1.2.	Jw.	**Jw.**	**Wnoszą o 1.2. Podnoszą, że wprowadzono redefinicję terminu wymiana zabudowy w § 4 ust. 1 pkt 12** w brzmieniu „ wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego z zachowaniem funkcji; na brzmienie: „– należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;		Ustalenia planu		+		+	j.n.	
Uwaga ogólna			**Uzasadnienie ad. 1.2. Nie uwzględnia się.** Ustalenia § 4 ust.1 pkt 12 jako zmienione zostały wprowadzone do projektu planu wyłozonego do publicznego wglądu w dniach od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r, a nie do projektu planu wyłożonego w ograniczonym zakresie. Zmiana została wprowadzona jako korekta, ponieważ przy wymianie budynków należy zachować wszystkie zasady ustalone w planie w tym również funkcje ustalone w planie. Wymiana zabudowy jest realizacją nowej zabudowy. Wyłożenie projektu planu w dniach od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r, obejmowało projekt planu w pełnej problematyce.								

			Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							
1.3.	Jw.	**Jw.**	**Wnoszą o: 1.3** przywrócenie obowiązujących ograniczeń dotyczących sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej. Aktualny plan dopuszcza takie sytuowanie jedynie dla działek o szerokości poniżej 14 m (Rozdział 2, § 6 pkt 1e), ponieważ zdaniem wnoszących uwagę spowoduje to zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	j.n.
2.			**Uzasadnienie ad. 1.3. Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa,** ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							
1.4.	Jw.	**Jw.**	**Wnoszą o: 1.4** przywrócenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu 1MW zgodnej z obowiązującym planem, tj. 2 zamiast planowanych 2,8 (Rozdział 2, §18 pkt 2e), ponieważ zwiększenie intensywności zabudowy wpłynie na środowisko poprzez zwiększenie odpadów, pogorszenie klimatu akustycznego.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	Jn.
4.			**Uzasadnienie ad. 1.4. Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa,** ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							
1.5.	Jw.	**Jw.**	**Wnoszą o: 1.5.** przywrócenie wskaźników parkingowych zgodnych z obowiązującym MPZP (Rozdział 2, § 13 pkt 3b), ponieważ zwiększy to wskaźniki klimatu akustycznego ze względu na parkujące samochody.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	j.n.
7.			**Uzasadnienie ad. 1.5. Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa,** ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							
1.6.	Jw.	**Jw.**	**Wnoszą o: 1.6.** przywrócenie ograniczenia przebudowy i rozbudowy budynków znajdujących się za nieprzekraczalną linią zabudowy do 1,5 m (Rozdział 2, §6 pkt 1c), ponieważ wpłynie to negatywnie na krajobraz.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	j.n.

8.			**Uzasadnienie ad. 1.6. Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa**, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							
1.7	Jw.	**Jw.**	**Wnoszą o: 1.7.** usunięcie zapisów dopuszczających 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; o maksymalnej wysokości zabudowy do 15,0 m (Rozdział 2, §17 pkt 2i, § 17 pkt 2g, §19 pkt 2l), ponieważ zdaniem składających uwagę lokalizowanie tak wysokiej zabudowy negatywnie wpłynie na krajobraz i na środowisko.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	j.n.
10			**Uzasadnienie ad. 1.7. Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa**, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							
1.8	Jw.	**Jw.**	**Wnoszą o: 1.8.** przywrócenie granic obszaru zabudowy wielorodzinnej, ponieważ są to daleko idące zmiany.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+		–	j.n.
16			**Uzasadnienie ad. 1.8. Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa**, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							
1.9.	Jw.	**Jw.**	**Wnoszą o: 1.9.** stwierdzenie „oraz powierzchniowych urządzeń fotowoltaicznych" dodane w Rozdziale 2 §15 wymaga doprecyzowania, ponieważ zdaniem Składających uwagę sposób instalacji urządzeń fotowoltaicznych wymaga doprecyzowania.	dz. ew. nr 39/4 Obr.7	**1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i cały obszar planu		+		–	j.n.
17			**Uzasadnienie ad. 1.9 Nie uwzględnia się. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa**, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie była zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (budynków) na terenie 1MW.							

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.).
- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego - Obszar I był wyłożony do wglądu publicznego w granicach obszaru wyznaczonego uchwałą Nr XLIII.458.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie zmienioną uchwałą Nr XXIII.249.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 maja 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr XLIII.458.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego

Czwarte wyłożenie projektu planu wyłącznie dla Obszaru I odbyło się w okresie od dnia 6 sierpnia 2020 r. do dnia 28 sierpnia 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 11 września 2020 r. Do Obszaru I nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIX.294.2020
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 29 października 2020 r.

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 Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I.

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I, są:

inwestycje w zakresie realizacji dróg publicznych: droga 1KDD (część drogi), w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących tę drogę, w tym drogę pieszo-rowerową, infrastrukturę techniczną i zieleń.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących gminną drogę publiczną 1KDD, przeznaczoną w planie pod tę funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tę drodze.

§ 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 2019 r. poz. 755 z późn. zm.);
4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwala 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 2019 r. poz. 1437 z późn.zm.), na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych, zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Pruszkowa na lata 2016-2035.

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 2019 r. poz. 775 z późn. zm.).

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I

I. Informacja o obszarze planu

1. **Podstawa prawna.**
   Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.). Do opracowania planu przystąpiono w związku z uchwałą Nr XLIII.458.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego oraz na podstawie uchwały Nr XXIII.249.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 maja 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr XLIII.458.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego.

2. **Położenie obszaru objętego granicami planu.**
   Obszar I opracowania położony jest w północnej części miasta i obejmuje tereny przy ul. Długosza – działki ew. nr 39/4, 39/3 i 39/1 z obrębu 07; powierzchnia opracowania to około 0,48 ha.

3. **Cel sporządzenie planu.**
   Sporządzany plan miejscowy stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Obszar I, który został przyjęty Uchwałą Nr XLV/426/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 7036), zmieniony Uchwałą Nr XIV.140.2015 z dnia 3 grudnia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 lutego 2016 r., poz. 1697). Celem przystąpienia do jego sporządzenia była konieczność przeprowadzenia regulacji zasięgu terenów o funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej, na rzecz nieznacznego powiększenia tych ostatnich. Regulacja zasięgów tych terenów ma na celu ułatwienie zagospodarowania terenów graniczących ze sobą, o różniącym się przeznaczeniu przyjętym w planie obowiązującym. Szczegółowo dotyczy to powiększenia terenu zabudowy wielorodzinnej, w kierunku południowym pasem terenu do przedłużenia południowej granicy sąsiedniej działki ew. nr 45 obręb 07. Niewielkie powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ułatwi zagospodarowanie.
   Inne zmiany wprowadzone w stosunku do planu obowiązującego dotyczą zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych, w sposób dostosowujący je do przyjętych zasad zagospodarowania terenu. Przy czym należy nadmienić, że wskaźniki te określone dla terenów zabudowy wielorodzinnej ograniczają znacząco jej intensywność i umożliwiają wkomponowanie jej w osiedle, w którym dominującą rolę ma zabudowa jednorodzinna. Dotyczy to zarówno wysokości zabudowy, jak również intensywności zabudowy. Działania takie umożliwią uniknięcie wzajemnych konfliktów na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej. W sporządzanym projekcie planu nie wprowadzono korekt układu

komunikacyjnego wyznaczonego w planie obowiązującym. Nie ma więc zmian komunikacyjnych i ich linii rozgraniczających.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**
Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Obszar I, przyjęty Uchwałą Nr XLV/426/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 7036), zmieniony Uchwałą Nr XIV.140.2015 z dnia 3 grudnia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 lutego 2016 r., poz. 1697).

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**
W istniejącym stanie zagospodarowania wokół terenu 1MW dominującą funkcję mają ciągle tereny otwarte, wykorzystywane częściowo do upraw polowych (północna część opracowania). Bezpośrednio poza obszarem planu zabudowa ogranicza się do dwóch zespołów budynków, stanowiących pozostałości po siedliskach rolniczych i ogrodniczych. W pobliżu tych budynków znajdują się pozostałości po szklarniach, obecnie nie wykorzystywane do produkcji ogrodniczej. Siedlisko zlokalizowane w sąsiedztwie ul. Brzezińskiego zostało przekształcone na zabudowę mieszkaniowo – usługową. Istniejące obiekty gospodarcze oraz tereny sąsiadujące z siedliskiem wykorzystywane są obecnie na rzecz prowadzenia działalności związanej z transportem. Drugie siedlisko zachowało częściowo swoją funkcję. Tereny sąsiadujące z nim wykorzystywane są do produkcji rolniczej. Stan architektoniczno – techniczny istniejącej zabudowy jest średni. Od strony wschodniej teren 1MW graniczy z działkami z zabudową mieszkaniowa jednorodzinną. Od północy teren 1MW przylega do gminnej drogi ul. Jana Długosza.

6. **Realizacja polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Pruszkowa.**
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszków zostało przyjęte uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 roku. Studium wykazuje wysoki stopień ogólności. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowania znajduje się w całości w strefie funkcjonalno – przestrzennej obszarów o wiodącej funkcji mieszkaniowej. Studium nie ustala wskaźników zagospodarowania terenów. Wskaźniki i parametry urbanistyczne dla terenów rozwojowych, zgodnie ze studium, należy określić w sporządzanych planach miejscowych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).**
Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych znajdujących się w granicach planu oraz przylegających do nich. Wyznaczono również nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy, a także oddalenia tej zabudowy od granic sąsiednich działek. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie

określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej granicach projektu planu zabudowy.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).**
Jedynym obszarem podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", obejmujący cały obszar opracowania. Granice zbiornika i jego zasoby nie są jednak rozpoznane. Nie ma tym samym możliwości precyzyjnego określenia zasadności uwzględnienia jego ochrony w granicach planu i tym bardziej określenia szczegółowych zasad ochrony jego zasobów wodnych.
Z powyższych względów w planie dla Zbiornika w § 10 w planie ustalono: dla obszaru zbiornika obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów;
W obszarze planu nie występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze nie wymagają grunty rolnicze położone w granicach administracyjnych miast. Brak gruntów leśnych w obszarze planu nie uzasadnia również konieczności uzyskania stosowanej zgody na zmianę gruntów leśnych na cele nieleśne.
Zasady ogólne z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określone dla całego obszaru planu obejmują:
   - kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
   - dla terenu zabudowy wielorodzinnej MW jako „tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego";
   - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
   - dopuszczenie realizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;
   - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
   - nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym zakazuje się bilansowania utwardzeń ażurowych jako powierzchni biologicznie czynnej;
   - zakaz zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
   - zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4):**

Obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej w granicach opracowania – nie występują.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).**
Bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i ich mienia oraz istotnych ograniczeń inwestycyjnych w obszarze planu nie stwierdza się.
Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz położenie go poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6).**
Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez powiększenie niewielkie terenu związanego z funkcją mieszkaniową wielorodzinną. Zmiany w zagospodarowaniu terenu wprowadzone w projekcie planu w stosunku do obowiązującego planu uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0,1% , ponieważ droga będzie przejęta przez Gminę, a realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywała się na podstawie porozumień z inwestorem.
Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenu.

Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w rejonie miasta objętym planem, zwłaszcza w zakresie usług dla mieszkańców.
Ożywienie to będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego, nie tylko w jego granicach, ale również w innych rejonach miasta.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).**
Obszar objęty granicami planu w przeważającej części stanowi własność osób prywatnych. Grunt stanowiący własność Miasta Pruszków stanowi działka będąca częścią drogi publicznej 1KDD. Pozostała część tej drogi na dz. ew. 39/3 oraz dz. ew. 39/4 są własnością prywatną. Ogólna powierzchnia gruntów znajdujących się we władaniu Miasta nie przekracza 2% ogólnej powierzchni planu.
Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą przejęcia dz. ew. 39/3 przez gminę Pruszków.

W ustaleniach planu zachowano szerokość drogi 1KDD jak w planie obowiązującym. Działania te nie będą powodować wzrostu kosztów budżetowych miasta związanych z wykupem gruntów przewidzianych na cele dróg publicznych.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8).**
Wymagania te w planie zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).**
Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Zadania miasta w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach tej części miasta.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).**
W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Dopuszczenie rozwiązań przejściowych dotyczy jedynie systemu wodociągowego, ale z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dla którego dopuszczono możliwość zachowania i realizacji indywidualnych ujęć wody. Konieczność wprowadzenia takiego rozwiązania jest spowodowana brakiem możliwości oszacowania warunków technicznych i ekonomicznych do pełnego uzbrojenia terenu w tę sieć w przewidywalnym okresie czasu. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą również dostawy ciepła. Dopuszczenie takich rozwiązań jest konieczne ze względu na niewystarczający zasięg miejskiej sieci ciepłowniczej. Wprowadzono jednak ograniczenia w technologiach i paliwach wykorzystywanych w celu dostawy ciepła, dopuszczając jedynie rozwiązania techniczne i stosowane paliwa, które są zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.
Zaopatrzenie obszaru planu w wodę odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu. W przypadku braku wystarczających zasobów dopuszczono indywidualne rozwiązania, które mogą być niezbędne dla zaopatrzenia na cele przeciwpożarowe.
Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę – ul. Jana Długosza, która

powiązana jest z układem komunikacyjnym miasta. Wymieniona droga publiczna i droga 1KDD (publiczna) służy również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewyznaczone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).**
Prezydent Miasta sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Prezydent umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Pruszkowa ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIP Urzędu Miasta. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Prezydent określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.
Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Prezydent wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego.
Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miasta i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**
Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Prezydent Miasta uwzględnił zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje przede wszystkim do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Predyspozycje terenu do rozwoju takich funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów, jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu oraz ustaleń obowiązującego planu zagospdoarowania. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).**
Układ drogi dojazdowej 1KDD wyznaczonej w planie i lokalnej (ul. Jana Długosza poza obszarem planu) umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi, jak również umożliwia połączenie poszczególnych części miasta z ponadlokalnym układem komunikacyjnym. Utrzymanie funkcji drogi 1KDD minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.
Rezerwa terenowa wskazana w planie na cele drogi publicznej, ze względu na położenie w układzie tej części miasta nie wymagają realizacji przystanków komunikacji autobusowej.
Układ komunikacji publicznej realizowany jest poza obszarem planu.
Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).**
W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na drodze 1KDD. Działania miasta w zakresie ruchu pieszego i rowerowego będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonej w planie tej drodze. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).**
Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych Miasta Pruszków w ramach skoncentrowanego układu zabudowy miejskiej.

15. **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta (art. 15 ust. 2).**
Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2018 r. „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszkowa oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych" sporządzoną we wrześniu 2018 r., przyjętą uchwałą Nr XLIX.563.2018 Rady Miasta Pruszkowa dnia 27 września 2018 r. w sprawie: oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym m.in. stwierdza się potrzebę objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru miasta Pruszkowa.
Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest możliwość uwzględnienia wniosków indywidualnych, a także zmian układu komunikacji (poza obszarem planu w wydzielonym Obszarze II). Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu miasta zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, i mogą pokryć koszty, jakie miasto będzie musiało ponieść na realizację zadań własnych w jego obszarze. Dochody miasta będą pochodzić z poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Natomiast bezpośrednie koszty miasta związane z realizacją ustaleń planu będą dotyczyć kosztów poniesionych na budowę drogi 1KDD i rozbudowę systemu wodno-kanalizacyjnego. Ocena kosztów budżetowych wynikających z realizacji planu w stosunku do dochodów wynika z przyjętego przeznaczenia terenów oraz ustaleń obowiązującego planu. Zakres zmiany ustaleń tego planu uniemożliwia naliczenie renty planistycznej dla terenu 1MW (niewielkie zmiany zasad zagospodarowania terenów w projekcie planu i planie obowiązującym). Jednocześnie w trakcie obowiązywania planu nie nastąpiła realizacja wszystkich inwestycji miejskich z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, co wymusza wykonanie tych inwestycji w planie obecnie sporządzanym. Koszty poniesione na realizację planu będą podlegały zwrotowi z kolejnych latach po wykonaniu inwestycji docelowych, głównie na skutek poboru podatków od gruntów i nieruchomości.

III. Procedura

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.).

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**
   1) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
   2) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
   3) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
   4) projekt planu wraz z prognozą podlegał trzykrotnemu wyłożeniu do wglądu publicznego:

a) pierwsze wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 17 czerwca 2019 r. do dnia 8 lipca 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 22 lipca 2019 r. Wyłożono projekt planu dla całego obszaru sporządzanego planu w tym dla Obszaru I. Do Obszaru I zgłoszono 8 uwag: 7 uwag nie zostało uwzględnionych.

b) drugie wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 12 listopada 2019 r. do dnia 3 grudnia 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 18 grudnia 2019 r. Wyłożono projekt planu dla całego obszaru sporządzanego planu w tym dla Obszaru I. Do Obszaru I zgłoszono 14 uwag: 11 uwag nie zostało uwzględnionych.

c) trzecie wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 10 lutego 2020 r. do dnia 2 marca 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 16 marca 2020 r. Wyłożono projekt planu dla całego obszaru sporządzanego planu w tym dla obszaru I.

Projekt wyłożono w zakresie wprowadzonych korekt, dotyczących powierzchni biologicznie czynnej i wysokości budynków mieszkalnych. Do Obszaru I zgłoszono 13 uwag: 9 uwag nie zostało uwzględnionych.

d) czwarte wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od dnia 6 sierpnia 2020 r. do dnia 28 sierpnia 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 11 września 2020 r. Wyłożono projekt planu dla Obszaru I. Projekt wyłożono w zakresie wprowadzonych korekt, dotyczących powierzchni biologicznie czynnej i wysokości budynków mieszkalnych. Do Obszaru I nie zgłoszono uwag.

Rozstrzygnięcie i uzasadnienie w sprawie uwag zawarte jest w załączniku nr 2 do uchwały.

2. **Podstawa uchwalenia.**

Po przeanalizowaniu ustaleń planu oraz rozstrzygnięciu uwag postanowiono o przedłożeniu Radzie Miasta Pruszkowa projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I", w celu jego uchwalenia.

Projekt planu stanowi treść uchwały wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, z załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz załącznikiem nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików Bąki w Pruszkowie położonego pomiędzy ulicami Długosza – Zdziarską – Brzezińskiego – Obszar I .

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA
Paweł Makuch