Załącznik
do uchwały nr XXXIX/310/2006
Rady Powiatu Mławskiego
z dnia 5 października 2006r.

Lp.	Dochody wg kryterium dochodowego ustawy o pomocy społecznej w %	Miesięczna odpłatność za pobyt w zł
1.	do 100%	nieodpłatne
2.	powyżej 100% do 150%	50
3.	powyżej 150% do 200%	100
4.	powyżej 200% do 300%	120
5.	powyżej 300%	150

8120

UCHWAŁA Nr XLV/517/06

RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 31 sierpnia 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 10 maja 2003r, Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Pruszkowie nr VIII/54/2003 z dnia 24 kwietnia 2003r., nr XII/98/03 z dnia 25 września 2003r. oraz nr XLI/479/06 z dnia 23 marca 2006r., Rada Miejska w Pruszkowie, na wniosek Prezydenta Miasta Pruszkowa, stwierdza zgodność niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszków (przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Pruszkowie nr XXVIII/309/2000 z dnia 16 listopada 2000r.) i uchwala, co następuje.

Rozdział 1
Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie, zwany dalej „planem", polegający na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

2. Plan składa się z następujących części:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały,

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały,

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Obszar obowiązywania planu określony jest granicą na rysunku planu, którą wyznaczają następujące linie:

a) koryto rzeki Utraty (na granicy obrębów geodezyjnych 11 i 15 do ul. Robotniczej),

b) oś ul. Robotniczej do ul. Promyka,

c) oś ul. Promyka do ul. Pływackiej,

d) oś ul. Pływackiej do nieruchomości PKP,

e) w kierunku północno – wschodnim linia w odległości 15m od granicy nieruchomości PKP,

f) północna granica terenów PKP,

g) oś ul. Inżynierskiej w kierunku północnym,

h) oś ul. Promyka,

i) oś ul. Waryńskiego,

) oś ul. Batalionów Chłopskich,

c) odcinek koryta rzeki Utraty do torów linii kolejowej,

) tory linii kolejowej relacji Warszawa – Skierniewice – Łódź,

m) wschodnia linia rozgraniczająca ul. Błońskiej,

n) południowa linia rozgraniczająca ulicy Promyka (do granicy obrębów geodezyjnych 15 i 13),

o) dalej na północ do nieruchomości przy ul. Promyka o nr ewidencyjnym 123 w obrębie geodezyjnym nr 13 i dalej na północ wzdłuż granicy obrębu geodezyjnego nr 13 do rzeki Utraty.

§ 3. Plan zawiera ustalenia zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 10 maja 2003r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), a dotyczące szczególnie:

1) przeznaczenia funkcjonalnego terenów,

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających tereny ulic oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,

3) zasad, sposobów, standardów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów lub kształtowaniu zabudowy,

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

5) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

6) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,

7) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów w jednostkach funkcjonalnych, są:

1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U,

2) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO,

3) tereny mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U,

4) teren mieszkaniowy wielorodzinny i jednorodzinny, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/MN,

5) teren usługowy i mieszkaniowy jednorodzinny, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN,

6) tereny mieszkaniowe jednorodzinne, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

7) teren zieleni publicznej z towarzyszącymi usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U,

8) teren zieleni publicznej wraz z towarzyszącymi usługami sportu oraz tereny zagrożenia powodziowego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZZ/ZP/US,

9) teren zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

10) teren ogródków działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD,

11) tereny produkcji, składów, magazynów i baz przeładunkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem P,

12) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E,

13) teren funkcji technicznych miasta, oznaczony na rysunku planu symbolem N,

14) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, KDL, KDD, KPJ i KP,

15) rejony lokalizacji stacji transformatorowych nie wymagających działek wydzielonych (tzn. zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic lub na terenie działek inwestorskich).

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica planu,

2) linie rozgraniczające bloki terenów,

3) linie rozgraniczające tereny,

4) linie zabudowy nieprzekraczalne,

5) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi i liczbowymi),

6) klasyfikacja funkcjonalna ciągów komunikacyjnych (oznaczona symbolami literowymi i liczbowymi),

7) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK),

8) oznaczenie wartościowych zespołów zieleni wysokiej do zachowania,

9) oznaczenie wartościowych drzew do zachowania,

10) oznaczenie nakazu obsadzenia szpalerem zieleni wysokiej i zieleni izolacyjnej,

11) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno – wysokościowych,

12) oznaczenie nakazu kształtowania min. parterów budynków od strony ulicy jako usługowych ogólnodostępnych,

13) strefy ochrony konserwatorskiej (wraz z numerem stanowiska archeologicznego),

14) przebieg urządzeń przeciwpowodziowych (wału, kanału ulgi) wraz z towarzyszącą ścieżką rowerową,

15) nakaz stosowania ekranów akustycznych,

16) strefy zagrożenia powodziowego (obszar okresowego wylewania wód rzeki Utraty),

17) przebieg linii elektroenergetycznej 110kv wraz ze strefą uciążliwości 19m,

18) lokalizacje istniejących i projektowanych liniowych, kubaturowych i terenowych urządzeń obsługi inżynieryjnej terenu (m.in. rejony lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV i pompowni ścieków).

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych (o których mowa w rozdziale 3) w stosunku do jednostek funkcjonalnych i terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych dotyczących: zasad kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, uwarunkowań kształtowania układu drogowo-ulicznego, zasad zapewnienia obsługi inżynieryjnej (o których mowa w rozdziale 2).

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pruszkowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze (ponad 50% obszaru) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

8) bloku terenów – należy przez to rozumieć zwartą grupę terenów o podobnym przeznaczeniu, uzupełnionych o układ komunikacji dojazdowej, które przestrzennie podkreślają układ komunikacyjny o charakterze lokalnym i zbiorczym,

9) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 ze zmianami), a mianowicie: budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,

10) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny,

11) zabudowie usługowej czy usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi ustala się jako nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego,

12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący na odrębnej działce lub segment zabudowy bliźniaczej lub szeregowej na odrębnej działce wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkającej w nim rodziny budynkami garażowymi i gospodarczymi,

13) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych – należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,

14) powierzchni biologicznie czynnej – należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,

15) działkach nowo wydzielanych – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został po uprawomocnieniu się niniejszego planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. rozcięcie istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowej drogi),

16) działkach istniejących – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został przed uprawomocnieniem się niniejszego planu,

17) pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi – należy przez to rozumieć pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny,

18) wskaźnikach intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki,

19) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji naziemnych oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej górnej krawędzi dachu.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

§ 8. W zakresie kształtowania ogólnej struktury funkcjonalnej plan ustala:

1) przeznaczenie terenu [4ZZ/ZP/US], bezpośrednio przylegającego do rzeki Utraty, pod funkcje terenu zieleni publicznej z towarzyszącymi usługami sportu oraz wyznaczonym orientacyjnie przebiegiem urządzeń przeciwpowodziowych,

2) w pozostałym terenie, uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o obiekty plombowe oraz poszerzenie istniejącego osiedla mieszkaniowego o nowe tereny,

3) układ bloków terenów uwypukla układ dróg publicznych o charakterze zbiorczym [KDZ] i lokalnym [KDL]; należy podkreślić wybrane węzły tego układu komunikacyjnego poprzez wytworzenie pierzei usługowo-handlowych w rejonie skrzyżowań ulic Waryńskiego, Promyka, Wierzbowej, Robotniczej i Wiśniowej, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu,

4) zachowanie zespołu elektrociepłowni [12E] we wschodniej części obszaru objętego planem,

5) zachowanie zespołu ogródków działkowych [3ZD] w północnej części obszaru objętego planem,

6) przekształcenie terenów (w tym terenów wolnych) przylegających bezpośrednio do linii kolejowej i do drogi zbiorczej w tereny usług [14U i 19U/MN] i produkcji [20P i 21P].

§ 9. W zakresie kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala:

1) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) min. 2000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, działek zieleni publicznej z towarzyszącymi usługami, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) min. 1000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

c) min. 700m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla segmentu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

d) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. rozcięcie istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowej drogi),

e) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na działkach mniejszych niż ustalone w ppkt a), b) i c),

2) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej (zgodnie z § 14 uchwały):

a) min. 80% dla działek w terenach zieleni publicznej z towarzyszącymi usługami sportu [ZZ/ZP/US] oraz ogródków działkowych (w terenie [ZD]),

b) min. 70% dla działek w terenie zieleni publicznej z towarzyszącymi usługami [ZP/U],

c) min. 60% dla działek mieszkaniowych jednorodzinnych (w terenach [MN]) i usług oświaty (w terenach [UO]),

d) min. 40% dla działek usługowych (w terenach [U i U/MN]), usługowo – mieszkaniowych i mieszkaniowych wielorodzinnych (w terenach [MW/U i MW/MN]),

e) min. 20% na działkach produkcyjnych (w terenach [P]) i urządzeń elektroenergetycznych (w terenach [E]),

3) wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej:

a) max. 0,2 – w terenach [ZZ/ZP/US] i [ZD],

b) max. 0,8 – w terenach [ZP/U], [MN] i [UO],

c) max. 1,6 – w terenach [U], [U/MN], [MW/U] i [MW/MN],

d) max. 1,8 – w terenach [P] i [E],

4) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic zgodnie z rysunkiem planu lub

a) min. 5m od linii rozgraniczającej dróg: zbiorczej [KDZ], lokalnych [KDL] i dojazdowych [KDD] oraz ciągów pieszo - jezdnych [KPJ],

b) min. 6m od górnej granicy skarpy rowów melioracyjnych,

c) dopuszcza się odstępstwo od wyżej wymienionych odległości w przypadku istniejących budynków,

5) minimalną szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej, od drogi zapewniającej dojazd – min. 16m

6) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max. do 3 kondygnacji naziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. max 11m od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku,

b) dla pozostałej zabudowy – max. do 4 kondygnacji naziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. max. 15m od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku,

c) dopuszcza się stosowanie dominant architektonicznych (w wyznaczonych w projekcie planu rejonach), o wysokości do 20m od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku i nie ogranicza się max wysokości dla obiektów sakralnych (kościołów), masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej,

d) wyżej wymienione ograniczenia wysokości nie dotyczą urządzeń technologicznych w terenie oznaczonym symbolem [E],

7) plan dopuszcza lokalizowanie drugiego lub więcej budynków na działce:

a) na działce mieszkaniowej jednorodzinnej, poza budynkiem mieszkalnym, drugiego budynku gospodarczego lub garażowego – w sumie 2 budynki,

b) na pozostałych działkach bez ograniczeń, o ile zostaną spełnione pozostałe wymogi planu,

8) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych, plan dopuszcza wbudowanie nieuciążliwych drobnych usług w podstawowy budynek mieszkalny lub towarzyszący gospodarczy pod warunkiem, że usługi nie będą zajmowały więcej niż 20% ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,

9) na terenach położonych w strefach zagrożenia powodziowego [zz1 i zz2] obowiązują przepisy Prawa Wodnego (dział V – Ochrona przed powodzią oraz suszą). W strefie [zz1] – strefie płytkiego zalewu (0,5m) od wody 1% oraz strefie [zz2] – zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 5%, wszelkie inwestycje dopuszczone będą do realizacji po indywidualnym uzgodnieniu warunków ich realizacji (nadsypanie terenu, obwałowanie lub inne rozwiązania techniczne zabezpieczające przed okresowym zalaniem) z właściwym Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 10. W zakresie kształtowania architektury i walorów estetycznych obszaru plan ustala:

1) stosowanie dachów o maksymalnym spadku 45 stopni, w kolorze szarym, czerwonym, brązowym lub zbliżonym do szarego, czerwonego i brązowego,

2) stosowanie wykończenia elewacji w tynku o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym. Dopuszcza się stosowanie szkła, drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,

3) stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:

   a) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60m,

   b) ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić minimum 50% powierzchni ogrodzenia,

   c) nie dopuszcza się stosowania ostrych bądź niebezpiecznych elementów na wysokości mniejszej niż 2m,

   d) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,

4) stosowanie reklam spełniających następujące warunki:

   a) zakaz instalowania reklam w przestrzeni ulicy, pomiędzy jej liniami rozgraniczającymi,

   b) dopuszcza się instalowanie tablic informacyjnych o powierzchni do $1m^2$ na terenie posesji, postuluje się wkomponowanie tych tablic w ogrodzenie lub w elewację budynku.

II. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego

§ 11. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego plan ustala:

1) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących zadrzewień,

2) dopuszcza się lokalizację masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej wyłącznie w obszarach [E] i [P],

3) plan postuluje sukcesywną likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych w miarę przekształcania w funkcje preferowane w obszarze.

§ 12. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

1) plan wskazuje strefy ochrony konserwatorskiej, obejmujące stanowiska archeologiczne (będące częścią zwartego terytorialnie, starożytnego ośrodka metalurgii żelaza datowanego od I wieku p.n.e. do III wieku n.e.), których granice zostały wyznaczone na rysunku planu:

   a) strefa AZP 58-64/6 – osada starożytna (w terenie 24/1MN i na fragmencie ulicy 17KDD),

   b) strefa AZP 58-64/10 – osada hutnicza z okresu późno lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w. p.n.e. – III w. n.e.) – stanowisko wpisane do rejestru zabytków (w terenie 15/1MW/MN i na fragmencie ulicy 7KDL),

   c) strefa AZP 58-64/11 – osada kultury łużyckiej (800r – 650r p.n.e.) osada hutnicza z okresu późno lateńskiego i okresu wpływów rzymskich (I w. p.n.e. – III w. n.e.), cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich (I w. p.n.e. – III w. n.e.) – (w terenach 2/1MN 2/2MN, 2/3MN, 2/5MN, na fragmencie ulic 4KDL, 9KDD, 11KDD, 10KDD, 12KDD),

2) w obszarze stref ochrony konserwatorskiej plan ustala:

   a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,

   b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,

c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

III. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 13. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

1) ochronę doliny rzeki Utraty, zgodnie z wymogami dla Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 października 2000r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. z 2000r. Nr 93, poz. 911, z późniejszymi zmianami),

2) na terenach, położonych w strefie zagrożenia powodziowego, obowiązują zapisy zgodnie z § 9 pkt 9 niniejszej uchwały,

3) ustala się sukcesywne wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną wodno – kanalizacyjną,

4) ustala się ochronę układu hydrograficznego:

a) na terenach zdrenowanych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych plan ustala obowiązek uzyskania uzgodnienia projektu zagospodarowania działki we właściwym Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę,

b) dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego bądź jego likwidację, z wymogiem uzgodnienia zmian z właściwym Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych przed wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,

5) dla nowo lokalizowanej i istniejącej zabudowy, ze względu na wysoki poziom występowania wód gruntowych i ich podatności na zanieczyszczenia, ustala się obowiązek podłączenia do miejskich mediów inżynieryjnych w momencie ich wybudowania, a w szczególności do kanalizacji sanitarnej i wodociągu. W przypadku braku dostępu do wyżej wymienionych mediów, dopuszcza się czasowe stosowanie szamb wyłącznie szczelnych, z wykluczeniem rozsączkowania nieczystości do gruntu i z obowiązkiem przełączenia się do miejskiej kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania,

6) ścieki deszczowe z terenów utwardzonych położonych poza zasięgiem kanalizacji deszczowej należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej lub podziemnej,

7) ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,

8) ze względu na zmienny poziom wód gruntowych i prawdopodobieństwo występowania sączeń, zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów.

§ 14. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan:

1) ustala normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:

a) min. 80% dla działek w terenach zieleni publicznej z towarzyszącymi usługami sportu [ZZ/ZP/US] oraz terenie ogródków działkowych [ZD],

b) min. 70% dla działek w terenach zieleni publicznej z towarzyszącymi usługami [ZP/U],

c) min. 60% dla działek mieszkaniowych jednorodzinnych i usług oświaty [MN i UO],

d) min. 40% dla działek usługowych, usługowo – mieszkaniowych i mieszkaniowych wielorodzinnych [U, MN/U, MW/U i MW/MN],

e) min. 20% na działkach produkcyjnych [P] i urządzeń elektroenergetycznych [E],

2) ustala wprowadzenie szpaleru zieleni wysokiej i zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów) wzdłuż ulicy zbiorczej [KDZ] oraz ekranu akustycznego zgodnie z rysunkiem planu,

3) ustala zasadę kształtowania zabudowy w stosunku do ulicy zbiorczej [KDZ]:

a) w odległości 5m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej [KDZ] wyklucza się sytuowanie nowych budynków,

b) ustala się nakaz obsadzenia granic działek sąsiadujących z w/w trasą szpalerem zieleni wysokiej i izolacyjnej oraz ustala się wymóg stosowania zabezpieczeń akustycznych w budynkach od strony w/w ulicy (np. okna o podwyższonej odporności akustycznej, kształtowanie układu mieszkań z uwzględnieniem uciążliwości akustycznych).

§ 15. W zakresie warunków gruntowo – wodnych i ochrony powierzchni ziemi:

1) ze względu na zmienny poziom wód gruntowych i prawdopodobieństwo występowania sączeń, zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów,

2) plan nakazuje kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,

3) plan zakazuje nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

IV. Zasady obsługi inżynieryjnej obszaru

§ 16. W zakresie urządzeń inżynieryjnych w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazociągu rozbiorczego, sieci elektroenergetycznych SN i nn (kablowych lub napowietrznych), stacji transformatorowych (wnętrzowych lub słupowych) oraz kanalizacji telefonicznej,

2) uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych co najmniej w urządzenia wodociągowe i kanalizacji sanitarnej należące do systemów miejskich,

3) w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w pkt 1), poza liniami rozgraniczającymi, a w szczególności dotyczy to ciągów komunikacyjnych o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z wodociągu WUC magistralą d1000mm ułożoną w Al. Jerozolimskich, a dalej z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,

2) ograniczenie budowy nowych sieci wodociągowych na terenie objętym planem do urządzeń rozdzielczych,

3) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 18. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

1) rozdzielczy system skanalizowania obszaru planu,

2) jako podstawowy odbiornik ścieków oczyszczalnię miejską położoną przy ul. Domaniewskiej na północ od obszaru objętego planem, natomiast ścieków deszczowych – rzekę Utratę i rowy, pośrednio lub bezpośrednio połączone z rzeką Utratą,

3) budowę kolektora sanitarnego w ul. Promyka,

4) ograniczenie budowy nowych urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem, z wyłączeniem wymienionych w p. 3), do urządzeń rozdzielczych, do których wlicza się też studzienki zabudowane urządzeniami pompowymi dla lokalnego podnoszenia ścieków,

5) dopuszczenie w obszarach gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja sanitarna, czasowego stosowania kanalizacji indywidualnych, zakończonych szczelnymi kontenerowymi i atestowanymi zbiornikami ścieków, opróżnianymi okresowo taborem asenizacyjnym,

6) obowiązek właścicieli nieruchomości przełączenia się z kanalizacji indywidualnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania,

7) zakaz bezpośredniego odprowadzania ścieków sanitarnych tak kanałowo jak i powierzchniowo do gruntu,

8) odbiór ścieków deszczowych z obszaru planu poprzez istniejący i projektowany układ kanalizacji deszczowej,

9) dopuszcza się czasowo powierzchniowe odwadnianie ulic pozbawionych kanalizacji deszczowej, a docelowo ustala się odwodnienie ulic do projektowanej kanalizacji deszczowej,

10) budowę oczyszczalni wód deszczowych na wylocie kolektora w ul. Bagnistej w jednostce [32N],

11) lokalizacje oczyszczalni wód deszczowych wym. w p. 10) jak na rysunku planu, na działce min 0,1ha,

12) ograniczenie budowy nowych urządzeń kanalizacji deszczowej na terenie objętym planem z wyłączeniem wymienionych w p. 10) do urządzeń rozdzielczych,

13) zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,

14) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych (w tym z odwodnienia dróg) i wód melioracyjnych,

15) obowiązek budowy, w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi/manewrowymi, lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczone wody,

16) obligatoryjne przestrzeganie wymogów MPWiK S.A. związanych z tym, że na terenie części Gąsina Mieszkaniowego część urządzeń kanalizacyjnych znaczenia podstawowego dla całego miasta znajduje się na terenach prywatnych poza liniami rozgraniczającymi ulic; w związku z powyższym:

a) ogranicza się nową zabudowę na działkach, przez które przebiega trasa kolektora B; dotyczy to odcinka między ul. Krzywdy – Rzewuskiego a Podmokłą, między ul. Podmokłą a Przechodnią oraz między ul. Robotniczą a torami PKP; dotyczy też działek przez które przechodzą kanały d0,30m w rejonie ulic Bagnistej i Radosnej na wysokości połączenia z kolektorem B w ul. Wiśniowej oraz działek, przez które przechodzą kolektory i kanały deszczowe; zakres ograniczeń w zabudowie należy każdorazowo uzgodnić z MPWiK S.A.,

b) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od zewnętrznej ściany kolektora 5,0m po każdej stronie, a w przypadku kanałów d0,30m odpowiednio 3,0m po każdej stronie,

c) ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego niezabudowanego wolnego od cennych nasadzeń i małej architektury, nad kolektorem o szerokości 11m, nad kanałem odpowiednio – 6m,

d) ustala się służebność gruntową w pasach eksploatacyjnych wymienionych w p. 3) na rzecz MPWiK S.A. gwarantującą nieodpłatne prawo dojścia i dostępu dla służb eksploatacyjnych MPWiK na czas prowadzenia czynności eksploatacyjnych, remontowych i naprawczych.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,

2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna,

3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z systemu zdalczynnego,

4) dopuszcza się częściowe przekształcenie funkcji adaptowanej elektrociepłowni „Pruszków I" [12E] zgodnie z ustaleniami w § 40.

§ 20. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

1) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia „Reguły" i „Sokołów", a dalej rozprowadzonym gazociągami średniego ciśnienia i w ulicach Krzywdy-Rzewuskiego, Promyka i Inżynierskiej – przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,

2) ograniczenie budowy nowych urządzeń gazowniczych na terenie objętym planem do urządzeń rozdzielczych,

3) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,

4) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągów,

5) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,

6) budowę nowych gazociągów w zgodności z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe wg rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. Ustaw z 2001r. Nr 97, poz. 1055).

§ 21. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,

2) zasilanie w energię elektryczną z adaptowanej stacji RPZ 110/15kV „Pruszków I" (i rozdzielni SN przy ul. Elektrycznej),

3) adaptację linii napowietrznych 110kV relacji Pruszków - Mory i Pruszków - Sochaczew oraz napowietrznych linii SN 15kV, skoncentrowanych wzdłuż rz. Utraty przy północnej granicy obszaru objętego planem,

4) ograniczone użytkowanie terenu w pasie po 19m w każdą stronę, licząc od osi napowietrznych linii 110kV; w pasie tym obowiązują tzw. odległości bezpieczne z rygorami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,

5) ograniczenie budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych na terenie objętym planem do urządzeń rozdzielczych,

6) rejony lokalizacji stacji transformatorowych nie wymagających działek wydzielonych (tzn. zlo-

kalizowanych w liniach rozgraniczających ulic lub na terenie działek inwestorskich), jak na rysunku planu,

7) prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi.

§ 22. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej automatycznej centrali telefonicznej TP S.A. CA "Pruszków" lub innej należącej do alternatywnego operatora,

2) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów, dopuszcza się lokalizację masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej w terenach 12E, 14U i 20P,

3) kablowe rozprowadzenie linii abonenckich.

§ 23. W zakresie usuwania odpadów komunalnych plan ustala:

1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i usuwania odpadów komunalnych,

2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki (na działce własnej), ich wywóz i składowanie w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej Miasta Pruszków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie,

3) minimalny standard obsługi wyrażający się częstotliwością wywozu stałych odpadów komunalnych 1/tydzień z zalecanym segregowaniem odpadów w miejscu zbiórki.

V. Obsługa komunikacyjna

§ 24.1. Układ dróg publicznych na terenach objętych planem stanowią: projektowana ulica zbiorcza [KDZ] oraz istniejące i projektowane ulice lokalne [KDL] i dojazdowe [KDD], wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Układ bloków terenów uwypukla układ dróg publicznych o charakterze zbiorczym [KDZ] i lokalnym [KDL]; należy dążyć by standard i wykończenie urbanistyczne tychże dróg (jakość nawierzchni, wyposażenie w urządzenia sygnalizacyjne, opracowanie chodników i małej architektury) wyróżniały i podkreślały ich charakter.

3. Układ komunikacyjny wspomagają wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne [KPJ], oraz ścieżka rowerowa towarzysząca urządzeniom przeciwpowodziowym w obszarach [ZZ/ZP/US].

§ 25.1. Dla ulicy zbiorczej [KDZ], dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu. Dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek od ulicy [KDZ], w wyjątkowych przypadkach: gdy nie jest możliwe odwrócenie wewnętrznego układu komunikacyjnego działki względem nowego układu obsługującego [KDL], [KDD] lub [KPJ] i po uzyskaniu uzgodnienia od właściwego zarządcy drogi. Powyższe nie dotyczy obsługi terenów [20P i 21P], gdzie dopuszcza się obsługę od strony ulicy zbiorczej [KDZ], jednakże po ustaleniu z zarządcą drogi sposobu włączania ruchu do w/w drogi.

2. Parametry linii rozgraniczających ulic zbiorczej [KDZ] i lokalnych [KDL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej).

§ 26.1. Plan ustala szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:

1) ulica zbiorcza [KDZ] – szerokości w liniach rozgraniczających: szerokość zmienna od min. 16m do min. 20m, zgodnie z rysunkiem planu,

2) ulice lokalne [KDL] – szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m i 15m zgodnie z domiarem na rysunku planu,

3) ulice dojazdowe [KDD] – szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,

4) wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne [KPJ] – szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m lub zgodnie z domiarem na rysunku planu – jednoprzestrzenne bez wydzielania jezdni,

5) dopuszcza się stosowanie odcinkowych przewężeń ulic lokalnych [KDL] i dojazdowych [KDD] oraz ciągów pieszo – jezdnych [KPJ] w uzasadnionych przypadkach istniejącego stanu zainwestowania kubaturowego.

2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan dopuszcza wydzielanie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne (nie oznaczone na rysunku planu) o szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających.

§ 27. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

1) Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.

2) Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla usług i produkcji – min. 15 stanowisk na 1000m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,2 stanowisko na lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 stanowiska na lokal mieszkalny,

3) Dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 8m z wykluczeniem drogi zbiorczej [KDZ].

VI. Ustalenia przejściowe

§ 28.1. Ze względu na zróżnicowany poziom lustra wody gruntowej należy poprzedzać realizacje badaniami geologiczno-inżynierskimi gruntu. W przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczanie podpiwniczenia budynków.

2. Plan dopuszcza wtórne podziały działek budowlanych pod warunkiem zapewnienia odpowiednich dojazdów lub służebności przejazdów oraz przedstawienia przez inwestora koncepcji obsługi komunikacyjnej uzgodnionej z Wydziałem Architektury Miasta Pruszków i z właściwym zarządcą drogi, do której włącza się dojazd.

3. Na terenach, położonych w strefie zagrożenia powodziowego, obowiązują zapisy zgodnie z § 9 pkt 9 niniejszej uchwały.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

I. Ustalenia szczegółowe
dla obszarów funkcjonalnych

§ 29. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem U i kolejną cyfrą, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) Inwestycje celu publicznego oraz obiekty użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi, handel jako przeznaczenie podstawowe,

b) funkcje składowo – magazynowe oraz funkcje mieszkaniowe (towarzyszące funkcji podstawowej) jako przeznaczenie dopuszczone,

c) wyklucza się lokalizację funkcji produkcyjnych i przemysłowych, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – min. 2000m^2 (z tolerancją – 15% w przypadkach szczególnych),

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub:

- min. 5m od linii rozgraniczających ulic
- min. 6m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego,

c) nakazuje się kształtowanie minimum parterów budynków od strony ulic, na wskazanych na rysunku planu odcinkach, jako usługowo – handlowych ogólnodostępnych,

d) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

e) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 4 kondygnacje naziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. 15m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku. Plan dopuszcza stosowanie dominant architektonicznych (w wyznaczonych w projekcie planu rejonach), o wysokości do 20m od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku i nie ogranicza wysokości dla masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej,

f) ustala się wymóg zachowania min. 40% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

g) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 1,6,

h) ustala się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew.

§ 30. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO i kolejną cyfrą ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe,

b) sport i rekreacja, towarzyszące funkcji podstawowej, jako przeznaczenie dopuszczone.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5m od linii rozgraniczających ulic,

b) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 4 kondygnacje naziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. 15m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

c) ustala się wymóg zachowania min. 60% powierzchni jako biologicznie czynnej,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 0,8

e) ustala się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew.

§ 31. W odniesieniu do terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U i kolejną cyfrą, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, inwestycje celu publicznego, obiekty użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi, handel jako przeznaczenie podstawowe,

b) dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

c) wyklucza się lokalizację funkcji produkcyjnych i przemysłowych oraz składowo – magazynowych.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – min. 2000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych),

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5m od linii rozgraniczających ulic; a w oznaczonym domiarem na rysunku planu przypadku drogi lokalnej [KDL] – 6,5m,

c) nakazuje się kształtowanie minimum parterów budynków od strony ulic, na wskazanych na rysunku planu odcinkach, jako usługowo – handlowych ogólnodostępnych,

d) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

e) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 4 kondygnacje naziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. 15m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

f) ustala się wymóg zachowania min. 40% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

g) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 1,6

h) ustala się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską.

§ 32. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/MN i kolejną cyfrą, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,

b) nieuciążliwe drobne usługi stopnia podstawowego (np. lokale biurowe, gastronomia, usługi bytowe, drobne usługi handlu i rzemiosła) podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy lub towarzyszący, jako przeznaczenie dopuszczone,

c) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni użytkowej,

d) wyklucza się lokalizację funkcji: składowo – magazynowej, produkcyjnej, przemysłowej,

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych

- min. 1000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej,
- min. 700m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla segmentu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5m od linii rozgraniczających ulic,

c) na działce, poza podstawowym budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku gospodarczego lub garażowego – w sumie 2 budynki,

d) nakazuje się kształtowanie minimum parterów budynków od strony ulic, na wskazanych na rysunku planu odcinkach, jako usługowo – handlowych ogólnodostępnych,

e) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

f) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3 kondygnacje naziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4 kondygnacje naziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. 15m

od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

g) ustala się wymóg zachowania min. 60% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej dla zabudowy jednorodzinnej i 40% dla zabudowy wielorodzinnej,

h) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 1,6

i) ustala się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew i zespołów zieleni wysokiej,

j) w granicy strefy ochrony konserwatorskiej wskazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2) niniejszej uchwały.

§ 33. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN i kolejną cyfrą ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) Inwestycje celu publicznego oraz obiekty użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi, handel jako przeznaczenie podstawowe,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,

c) funkcje składowo – magazynowe jako przeznaczenie dopuszczone,

d) wyklucza się lokalizację funkcji produkcyjnych i przemysłowych, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych:

- min. 2000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla zabudowy usługowej,
- min. 1000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- min. 700m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla segmentu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub

- min. 5m od linii rozgraniczających ulic
- min. 6m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego,

c) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

d) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. max 11m od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku,
- dla pozostałej zabudowy – max do 4 kondygnacji naziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. max 15m od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku,

e) ustala się wymóg zachowania min. 40% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

f) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 1,6

g) ustala się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zbiorczej [KDZ] zielenią wysoką i izolacyjną.

§ 34. W odniesieniu do terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i kolejną cyfrą ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,

b) nieuciążliwe drobne usługi stopnia podstawowego (np. lokale biurowe, gastronomia, usługi bytowe, drobne usługi handlu i rzemiosła) podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy lub towarzyszący, jako przeznaczenie dopuszczone,

c) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni użytkowej,

d) wyklucza się lokalizację funkcji składowo – magazynowej, produkcyjnej, przemysłowej,

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych min. 1000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i min. 700m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych) dla segmentu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5m od linii rozgraniczających ulic; a w oznaczonym domiarem na rysunku planu przypadku drogi lokalnej [KDL] – 6,5m,

c) poza podstawowym budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku gospodarczego lub garażowego – w sumie 2 budynki,

d) nakazuje się kształtowanie minimum parterów budynków od strony ulic, na wskazanych na rysunku planu odcinkach, jako usługowo – handlowych ogólnodostępnych,

e) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

f) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

g) ustala się wymóg zachowania min. 60% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

h) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 0,8

i) ustala się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew i zespołów zieleni wysokiej,

j) ustala się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zbiorczej zielenią wysoką i izolacyjną,

k) w granicy strefy ochrony konserwatorskiej wskazanej na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2) niniejszej uchwały,

l) na terenach, położonych w strefie zagrożenia powodziowego, obowiązują zapisy zgodnie z § 9 pkt 9 niniejszej uchwały.

§ 35. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U i kolejną cyfrą, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zieleń publiczna jako przeznaczenie podstawowe,

b) urządzenia komunikacji miejskiej (pętla autobusowa i parking) jako przeznaczenie dopuszczone,

c) nieuciążliwe drobne usługi stopnia podstawowego (np. gastronomia, drobne usługi handlu, usługi sportu i rekreacji) podnoszące atrakcyjność terenu, jako przeznaczenie dopuszczone,

d) wyklucza się lokalizację funkcji: składowo – magazynowej, produkcyjnej, przemysłowej,

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5m od linii rozgraniczających ulic,

b) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

c) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne tj. 8m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

d) ustala się wymóg zachowania min. 70% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 0,8

f) ustala się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew i zespołów zieleni wysokiej.

§ 36. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZZ/ZP/US i kolejną cyfrą, ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zieleń publiczna jako przeznaczenie podstawowe,

b) usługi sportu i rekreacji jako przeznaczenie dopuszczone,

c) nieuciążliwe drobne usługi stopnia podstawowego (np. gastronomia i administracja związane z funkcją sportu) podnoszące atrakcyjność terenu, jako przeznaczenie dopuszczone,

d) wyklucza się lokalizację funkcji: składowo – magazynowej, produkcyjnej, przemysłowej.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) plan dopuszcza realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz 1 kondygnacyjnych obiektów obsługi nie związanych trwale z gruntem jak również obiektów małej architektury

b) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

c) ustala się wymóg zachowania min. 80% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 0,2

e) na terenach, położonych w strefie zagrożenia powodziowego, obowiązują zapisy zgodnie z § 9 pkt 9 niniejszej uchwały,

f) ustala się adaptację istniejących linii napowietrznych 110kV oraz 15kV (wzdłuż rzeki Utraty); w pasie po 19m w każdą stronę licząc od osi napowietrznych linii 110kV (tzw. odległości bezpieczne) obowiązują warunki ograniczonego użytkowania terenu, które należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,

g) dopuszcza się prowadzenie magistralnych i przesyłowych urządzeń inżynieryjnych.

§ 37. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP i kolejną cyfrą ustala się przeznaczenie terenu: zieleń publiczna jako przeznaczenie podstawowe, bez prawa zabudowy.

§ 38. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD i kolejną cyfrą ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) urządzone ogródki działkowe jako przeznaczenie podstawowe,

b) usługi sportu, wypoczynku i rekreacji jako przeznaczenie dopuszczone.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5m od linii rozgraniczających ulic,

b) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe) tj. 8m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

c) ustala się wymóg zachowania min. 80% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 0,2

e) na terenach, położonych w strefie zagrożenia powodziowego, obowiązują zapisy zgodnie z § 9 pkt 9 niniejszej uchwały.

§ 39. W odniesieniu do terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem P i kolejną cyfrą ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) funkcje produkcji, składów, magazynów i baz przeładunkowych jako przeznaczenie podstawowe,

b) funkcje handlowo – usługowe, towarzyszące funkcji podstawowej, jako przeznaczenie dopuszczone,

c) wyklucza się lokalizowania nowych obiektów o funkcji mieszkaniowej ze względu na uciążliwość linii kolejowej po południowej granicy obszaru objętego planem; dopuszcza się jedynie remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa rozbudowy.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – min. 2000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych),

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5m od linii rozgraniczających ulic

c) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

d) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 15m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

e) ustala się wymóg zachowania min. 20% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

f) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 1,8

g) ustala się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew,

h) ustala się obsadzenie granicy działek na wskazanym odcinku wzdłuż ulicy zbiorczej [KDZ] zielenią wysoką i izolacyjną,

i) nakazuje się stosowanie ekranów akustycznych na wskazanym odcinku wzdłuż ulicy zbiorczej [KDZ], w celu ograniczenia uciążliwości hałasowych generowanych przez bazę przeładunkową PKP. Nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych do obszaru działki własnej.

§ 40. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E i kolejną cyfrą ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zachowanie i adaptacja istniejących budynków elektrociepłowni „Pruszków I",

b) na terenie elektrociepłowni dopuszcza się lokalizację funkcji produkcyjnych, składowo – magazynowych i usługowo – handlowych, w wyniku przebudowy istniejących obiektów bądź lokalizacji obiektów nowych.

2) Sposób i zasady:

a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – min. 2000m^2 (z tolerancją –15% w przypadkach szczególnych).

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5m od linii rozgraniczających ulic,

c) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,

d) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 15m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; wyżej wymienione ograniczenie wysokości nie dotyczy urządzeń technologicznych,

e) ustala się wymóg zachowania min. 20% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

f) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki inwestycyjnej: max. 1,8

g) ustala się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew.

h) na terenach, położonych w strefie zagrożenia powodziowego, obowiązują zapisy zgodnie z §9 pkt 9 niniejszej uchwały.

§ 41. W odniesieniu do terenu funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem N i kolejną cyfrą, ustala się przeznaczenie terenu: funkcje techniczne miasta, a w szczególności oczyszczanie wód deszczowych w urządzeniach hydrotechnicznych.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 42.1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

1) dla terenów [P], [E], [U], [U/MN], [MW/U] i [MW/MN]– 30%,

2) dla terenów [MN]– 20%,

3) dla terenów [ZP/U] i [ZZ/ZP/US]– 10%,

4) dla terenów [UO], [ZP], [ZD], [NU] i komunikacji [K]– 0%.

2. Powyższa opłata będzie ulegała zmniejszeniu proporcjonalnie do wielkości terenu przekazanego nieodpłatnie Miastu na cele publiczne na obszarze objętym planem.

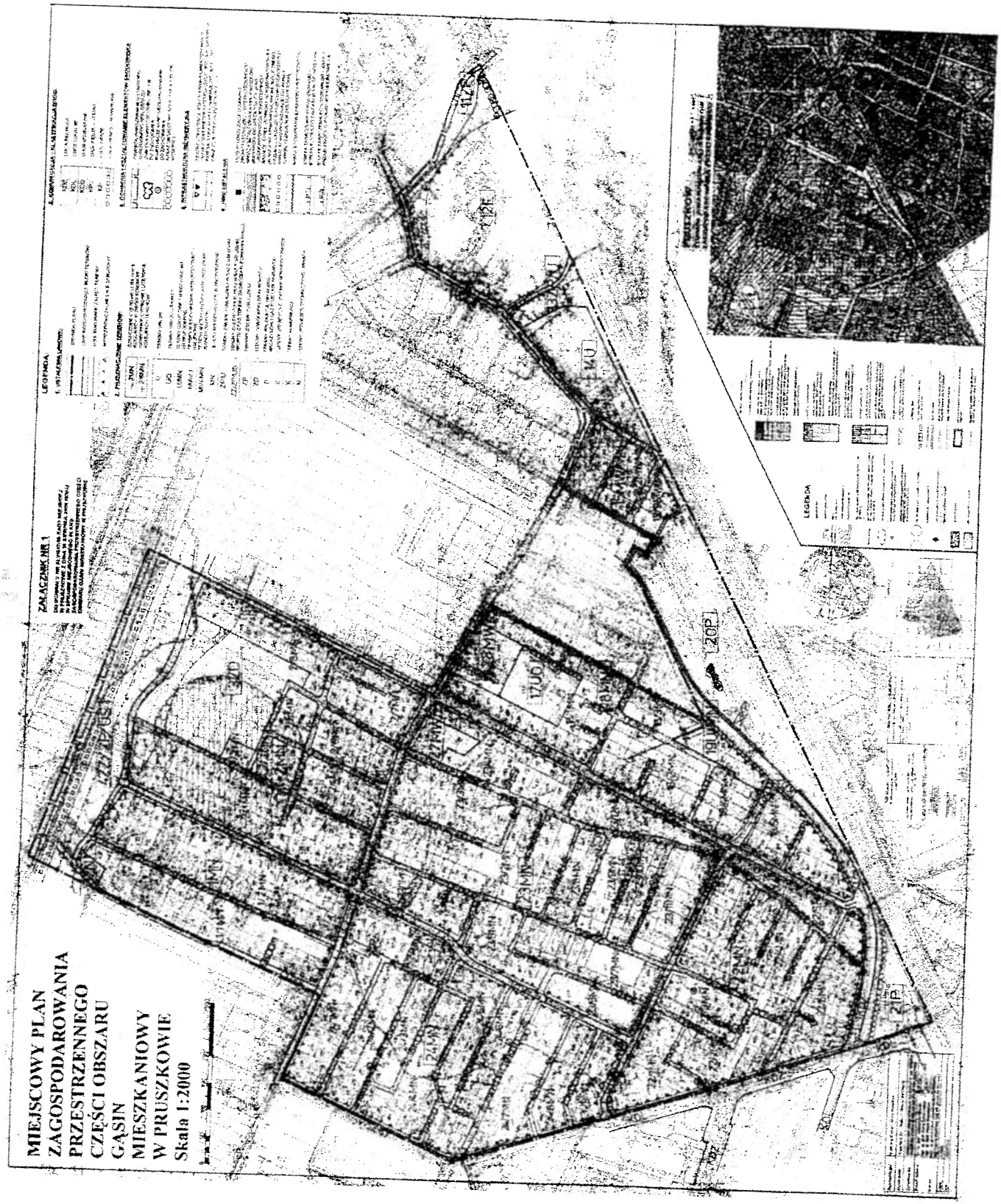
§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 44. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:
Eugeniusz Kulpa

Załącznik nr
do uchwały nr XLV/517/0
Rady Miejskiej w Pruszkowi
z dnia 31 sierpnia 2006r



Załącznik nr 2
do uchwały nr XLV/517/06
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 31 sierpnia 2006r.

Rozpatrzenie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie

Do projektu w/w planu zgłoszono 5 uwag, z których 4 uwagi zostały uwzględnione, 1 uwaga dotycząca drogi KDZ nie została uwzględniona.

Nie uwzględnioną uwagę wnieśli państwo Halina i Tadeusz Burkot, zam. Pruszków, ul. Narodowa 3 m 9. Uwaga dotyczyła przebiegu drogi KDZ na fragmencie działki nr 349. Droga jest niezbędna do obsługi terenów przyległych o charakterze usługowym i przemysłowy.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLV/517/06
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 31 sierpnia 2006r.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, reguluje uchwała nr XXXVIII/436/05 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 15 grudnia 2005r. w sprawie budżetu miasta Pruszkowa na 2006 rok.
2. Wydatki budżetu gminy będą dotyczyły wykupu terenów i realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego (głównie drogowych i inżynieryjnych) o znaczeniu gminnym, kosztu sporządzenia niezbędnej dokumentacji prawnej i projektowej oraz kosztów czynności organizacyjno - formalnych.

   2.1. Koszt inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym związanych z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	Koszty	
			Wykup / realizacja	Łącznie
1. Wykup gruntów prywatnych pod cele publiczne;.				3 987 150zł
1.1	Nowa droga [KDZ] Nowe drogi [KDL] Nowe drogi [KDD] Nowe drogi [KPJ]	746mb x 20m 528mbx 12m 3072mb x 10m 260mb x 6m	596 800zł 253 440zł 1 228 800zł 62 400zł	2 141 440zł
1.2	Istn. drogi poszerzane o 4m Istn. drogi poszerzane o 3m Istn. drogi poszerzane o 2m	(220mbx4m) (178mbx3m) (1024mbx2m)	35 200zł 21 360zł 81 920zł	138 480zł
1.3	[ZZ/ZP/US] [N] [ZP]	43 738m^2 1 836m^2 1 104m^2	1 530 830zł 110 160zł 66 240zł	1 707 230zł
2- Realizacja Obudowa ciągów komunikacyjnych:				12 011 600zł
2.1	Nowe droga [KDZ] Nowe droga [KDL] Nowe drogi [KDD] Nowe droga [KPJ]	746mb 528mb 3 072mb 260mb	1 342 800zł 633 600zł 3 686 400zł 34 000zł	5 896 800zł

2.2	Modern, drogi [KDL] Modem, drogi [KDD] Modern, droga [KPJ]	734mb 6 137mb 1 236mb	587 200zł 4 909 600zł 618 000zł	6 114 800
3. Realizacja, infrastruktury inżynieryjnej				9 737 000z
3.1	Wodociągi	Wskaźnikowo	4 238 000zł	9 737 000z
3.2	Kanalizacja sanitarna	Wskaźnikowo	3 796 000zł	
3.3	Kanalizacja deszczowa	Wskaźnikowo	1 703 000zł	
4. Razem				25 735 750z

Do wyżej wymienionych wydatków wynikających z uchwalenia niniejszego planu miejscowego nale ży jeszcze doliczyć koszt sporządzenia niezbędnej dokumentacji prawnej i projektowej oraz koszt czynności organizacyjno - formalnych w wysokości ca 15% wydatków podstawowych. Łącznie wy niesie to ca 25 735 750zł + ca 3 860 000zł =29 595 750zł.

2.2. Inwestycje miejskie zostały ograniczone do niezbędnego minimum. Podstawowym zadaniem Miast będzie realizacja i modernizacja układu ulicznego zapewniającego dojazd i obsługę inżynieryjną za budowy istniejącej i projektowanej. Na modernizację składać się będzie wymiana lub położenie no wych nawierzchni oraz niezbędne poszerzenie istniejących ulic, zapewniające funkcjonalność i droż ność układu komunikacyjnego.

Lokalizacja inwestycji celu publicznego możliwa jest w terenach [U] oraz [MW/U]. Ustalenie przezna czenia tych terenów na cele publiczne nie wyklucza możliwości zabudowy przedmiotowych działek w sposób inny - dopuszczony planem - w wypadku, gdy Miastu nie uda się nabyć tych terenów lub zre zygnuje z lokalizacji takich inwestycji w obszarze Gąsina Mieszkaniowego.

Osobnym zagadnieniem jest pozyskanie i zagospodarowanie terenów zagrożonych wylaniem wód wzdłuż rzeki Utraty na terenach [ZZ/ZP/US]. Aktualnie tereny te przedstawiają niską wartość budow laną (ze względu na okresowe powodzie, ze względów geotechnicznych, z powodu wysokiego stanu wód gruntowych oraz niskiej nośności gruntu). Zagospodarowanie tych terenów możliwe będzie do piero po szeregu zabiegach zapobiegających rozlewaniu się wód: odcinkowemu poszerzeniu koryta rzeki Utraty, realizacji kanału ulgi lub realizacji wału przeciwpowodziowego. Określenie ostatecznej wartości tych terenów możliwe będzie dopiero po zabezpieczeniu przed zalewaniem.

3. Bilans wpływów i wydatków budżetu gminy.

Przewidywane zyski z realizacji ustaleń planu:

Teren [U] (30%)	14 218m^2	127 962z
Teren [MW/U] (30%)	7 676m^2	69 084z
Teren [P] (30%)	14 400m^2	43 200z
Teren [ZP/U] (10%)	1 750m^2	2 625zł
Zyski z tytułu pobrania opłaty adiacenckiej Tereny [U], [MW/U]: Tereny [MN]: Teren [MW/MN]: Tereny [P]: Tereny [ZZ/ZP/US]:	21 894m^2 249 370m^2 6 780m^2 14 400m^2 43 738m^2	1 462 220zł 109 470zł 1 246 850zł 33 900zł 72 000zł 218 690zł
Zyski z tytułu wzrostu wpływów z podatków od nieruchomości gruntowych (rocznie)		12 174zł
Tereny [U], [MW/U]:	21 894m^2	7 006zł
Tereny [P]:	14 400m^2	4 608zł
Teren [ZP/U]:	1 750 m^2	560zł
Zyski z tytułu wzrostu wpływów z podatków od nieruchomości budowlanych (rocznie)		258 181,2zł
Nowe obiekty mieszk. Jednorodzinne	266 jedn.(250m^2)	30 523,5zł
Nowe pow. dział. gosp. w zab. Jednorodzinnej	266 jedn.(250m^2)	109 725,0zł
Nowe pow. dział. gosp.	37 650 m^2	8 022,3zł
Nowe pow. mieszk. w zab. wielorodzinno - usługowej:	15 730m^2	40 115,4zł
Nowe pow. dział. gosp. w zab. wielorodzinno - usługowej	4 230 m^2	69 795,0zł

Zyski jednorazowe z tytułu ustawowych opłat:		
Zyski z tytułu pobrania opłaty tzw. renty planistycznej:	=	127 871zł
Zyski z tytułu pobrania opłaty adiacenckiej:	=	1 462 220zł
Razem	=	1 590 091zł
Zyski roczne z tytułu podatków:		
Zyski z tytułu wzrostu wpływów z podatków od gruntów:	=	12 174,00zł
Zyski z tytułu wzrostu wpływów z podatków od budynków:	=	258 181,20zł

Razem: = 270355,20zł

W związku z brakiem możliwości prognozowania tempa napływu inwestorów do Gąsina Mieszkaniowego oraz możliwych transakcji handlowych i działań inwestorskich, oblicza się orientacyjny minimalny okres zwrotu poniesionych nakładów w celu określenia rentowności przyjętych w planie rozwiązań.

Bilans liczony jest wg wzoru określającego sytuację zrównoważenia się kosztów i zysków:

Koszty poniesione jednorazowo = zyski jednorazowe + (zyski roczne x n) gdzie: n - liczba lat, po których zwrócą się poniesione nakłady stąd: n = (koszty poniesione jednorazowo - zyski jednorazowe) + zyski roczne

n =(29 595 750zł – 1 590 091zł) * 270 355,20zł = 103,58 lat

W przypadku maksymalizacji środków jakie Miasto skierowałaby do realizacji ustaleń planu oraz zakładając maksymalne zainteresowanie inwestorów i niezwłoczne wypełnienie możliwości budowlanych jakie proponuje plan, koszty realizacji założeń planu zwróciłyby się najszybciej po 104 latach. Koszty realizacji założeń planu mogą zostać rozłożone w budżecie miasta na większą ilość lat, (tzn. więcej niż 104 lata), również zyski z realizacji założeń planu mogą spływać do budżetu gminy w wolniejszym tempie. Powyższe wynika z tego iż tereny objęte projektem planu uzyskały już zgodę na zmianę przeznaczenia z rolnych na budowlane w 1994 roku i leżą w większości w zasięgu układu komunikacyjnego zapewniającego dojazd do działek - zatem nie przewiduje się znaczącego wzrostu ich wartości. Terenami, których wartość wzrośnie po wejściu w życie ustaleń projektu planu są tereny, dla których wyznaczenie nowego układu komunikacyjnego pozwoli na ich uruchomienie inwestycyjne. Wzrośnie również wartość terenów zalewowych wzdłuż rzeki Utraty, których sporadyczna zabudowa będzie możliwa po realizacji urządzeń przeciwpowodziowych oraz drogi obsługującej te tereny. Na tereny wymienione powyżej składają się działki aktualnie niezabudowane w obszarach [MN], [MW/MN], [MW/U], [U], [P] oraz [ZZ/ZP/US]. W prognozie nie rozpatrywano terenów użytkowanych przez PKP oraz elektrociepłownię EC Pruszków ze względu na fakt, iż ustalenia planu nie zmienią znacząco istniejącego zagospodarowania, a tym samym nie spowodują wzrostu dochodu z podatków. Należy więc stwierdzić, że

- brak znaczących zysków z tytułu renty planistycznej wynika z wcześniejszego skon sumowania zmiany przeznaczenia gruntów obszaru objętego planem,
- konieczne będzie rozpoczęcie negocjacji w celu nieodpłatnego przekazania przez właścicieli gruntów pod drogi na rzecz Miasta,
- niezbędna będzie również partycypacja mieszkańców w finansowaniu infrastruktury drogowej i inżynieryjnej,
- należałoby rozpatrzyć możliwość wydzierżawienia części miejskich terenów ZZ/ZP/US innym inwestorom (np. pod korty tenisowe, boiska, eta), co spowodowałoby wpływy do budżetu miasta przy jednoczesnej kontroli ich zainwestowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:
lek. med. Eugeniusz Kulpa