

# NOWY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO PLAN OGÓLNY MIASTA PRUSZKOWA INFORMATOR



**PREZYDENT  
MIASTA PRUSZKOWA**

**Pruszków**  
poznasz - polubisz





### CO TO JEST PLAN OGÓLNY GMINY?

Plan ogólny to nowe narzędzie planistyczne, powstałe w wyniku reformy planowania przestrzennego.



Plan ogólny gminy to obowiązkowy dokument planistyczny obejmujący obszar gminy, który zastąpi dotychczas obowiązujące na terenie miasta Pruszkowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jest to akt prawa miejscowego uwzględniany przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt planu ogólnego powstanie na drodze uzgodnień, przy współudziale wszystkich zainteresowanych. Na poszczególnych etapach prac nad tym dokumentem każdy będzie mógł złożyć swoje wnioski i uwagi.

Zgodnie z nowelizacją ustawy plan ogólny powinien zostać uchwalony do końca 2025 roku, natomiast obecnie obowiązujące na terenie miasta Pruszkowa studium z 2000 r. straci moc wraz z końcem 2025 r.

Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty ważności obowiązujących na terenie miasta Pruszkowa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## Podstawowe informacje o planie ogólnym gminy

### PLAN OGÓLNY GMINY

zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

akt prawa miejscowego

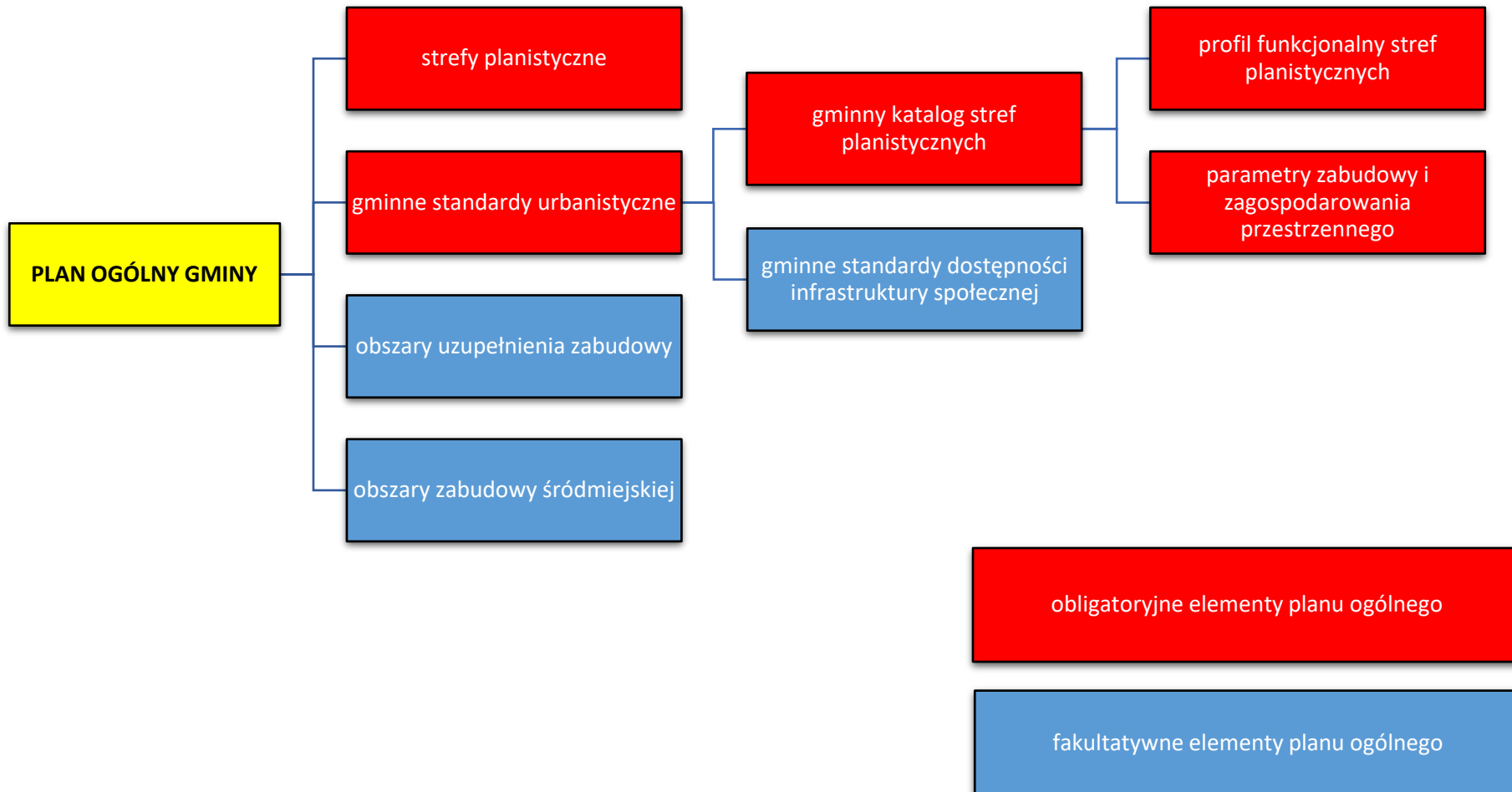
sporządzany dla obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy

wejście w życie planu ogólnego gminy nie powoduje utraty mocy obowiązującej planów miejscowych

powinien być sporządzony do 31 grudnia 2025 roku

# Zawartość planu ogólnego gminy

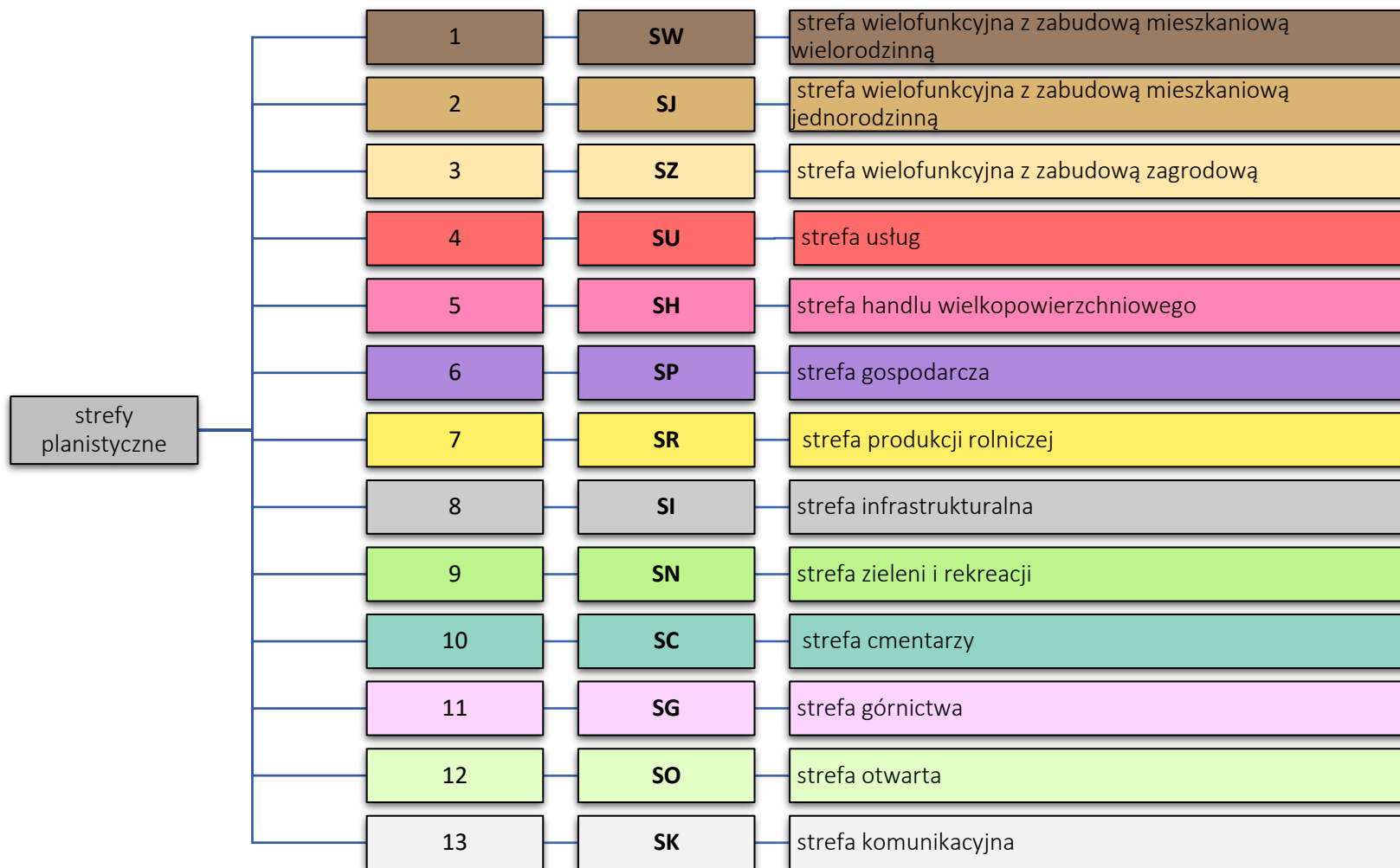


## Strefy planistyczne – określa się obowiązkowo w planie ogólnym gminy

- charakterystyka stref planistycznych obejmuje profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny:
  - obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego
  - może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego;
- jeżeli obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż w rozporządzeniu, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.
- strefy planistyczne - uwzględniane przy sporządzaniu planów miejscowych oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie § 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)

# Strefy planistyczne





# Charakterystyka stref planistycznych

SYMBOL	NAZWA STREFY	PROFIL PODSTAWOWY (OBLIGATORYJNY)	PROFIL DODATKOWY (MOŻNA WYBRAĆ SPOŚRÓD ZAWARTYCH)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
SW	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
SJ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SZ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SU	STREFA USŁUGOWA	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SH	STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SP	STREFA GOSPODARCZA	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SR	STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SI	STREFA INFRASTRUKTURALNA	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
SN	STREFA ZIELENI I REKREACJI	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
SC	STREFA CMENTARZY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SG	STREFA GÓRNICTWA	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
SO	STREFA OTWARTA	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
SK	STREFA KOMUNIKACYJNA	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

scharakteryzowane w załączniku nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)





### Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w projekcie planu ogólnego:

1. Wyznaczając strefy planistyczne: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,
2. W strefach planistycznych: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie,
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w pkt 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Gminne standardy urbanistyczne – określa się obowiązkowo w planie ogólnym gminy

## gminne standardy urbanistyczne

obejmują **gminny katalog stref planistycznych**

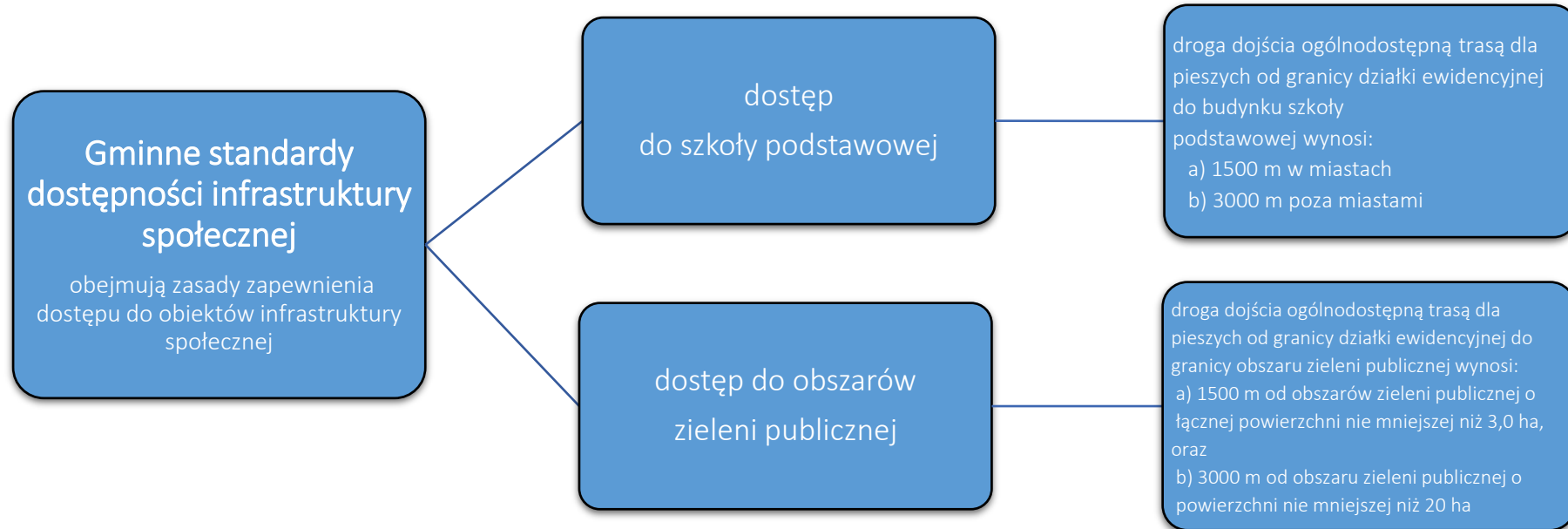
mogą obejmować **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**

**W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:**

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, nie mniejszego niż wynika to z przepisów

**W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie:**

- w strefach planistycznych SI, SN, SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- w strefach planistycznych SG, SO, SK maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.



- W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, jest możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.

### W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dopuszcza się:

ustalenie innych wartości odległości od szkoły podstawowej i obszaru zieleni publicznej niż określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

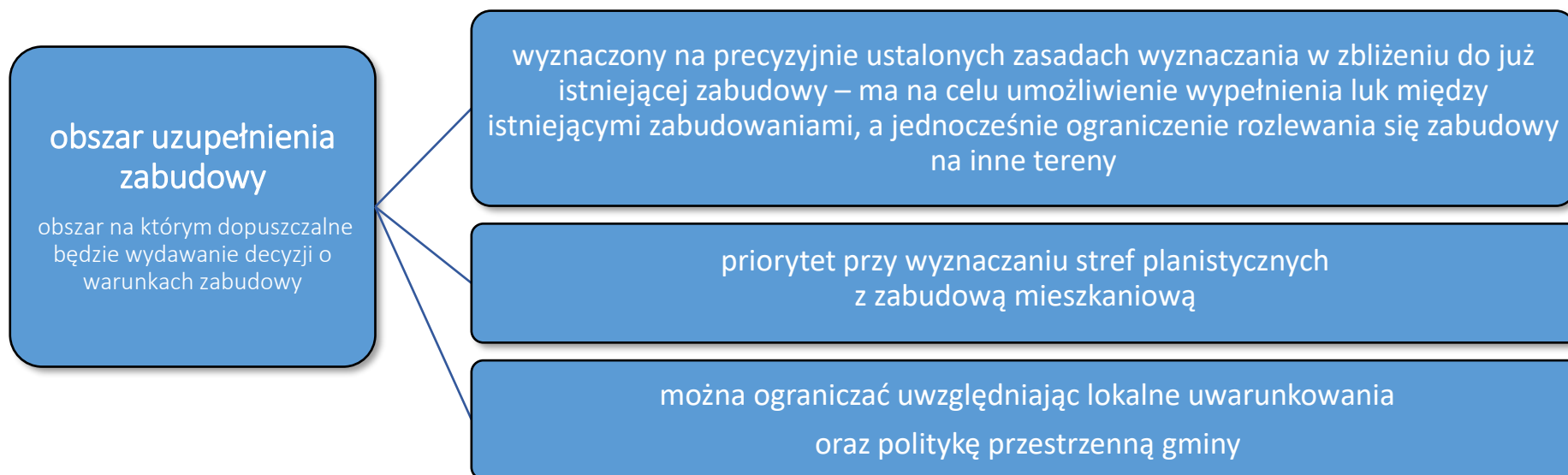
ustalenie innych wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej – nie mniejszych niż 50 % wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej

ustalenie różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcie standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów

wyłączenie terenów zabudowy zagrodowej z obowiązku zapewnienia dostępu do określonych obiektów infrastruktury społecznej

Obszar uzupełnienia zabudowy – określa się fakultatywnie w planie ogólnym gminy



sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)

## Procedura sporządzania planu ogólnego gminy

Podjęcie uchwały Nr XC.838.2024 przez Radę Miasta Pruszkowa w dniu 22 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Pruszkowa



Ogłoszenie Prezydenta Miasta Pruszkowa o podjęciu uchwały Nr XC.838.2024 przez Radę Miasta Pruszkowa z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Pruszkowa z określeniem sposobów i miejsca składania wniosków do projektu planu ogólnego miasta Pruszkowa oraz terminu ich składania



Zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Miasta Pruszkowa instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania.



Sporządzenie projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.



Udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.



Wystąpienie o opinie i uzgodnienie projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa



Wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień



Udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem



Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych



Przeprowadzenie konsultacji społecznych - termin min. 28 dni



Opracowanie raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, zawierającego w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołów z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji





Wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego wynikających z konsultacji społecznych.



Ponowienie (w razie potrzeby) w niezbędnym zakresie czynności: udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, wystąpienie o uzgodnienie projektu planu ogólnego, wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego wynikających z dokonanych uzgodnień.



Udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.



Przedstawienie Radzie Miasta Pruszkowa projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.



Ewentualne wprowadzenie zmian w projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag lub wniosków do projektu planu ogólnego



Ponowienie (w razie potrzeby) w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian:

- udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpienie o uzgodnienie projektu planu ogólnego,
- wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego wynikających z dokonanych uzgodnień,
- udostępnienie w BIP projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych,
- przedstawienie Radzie Miasta Pruszkowa projektu planu ogólnego Miasta Pruszkowa wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierającym w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych.

Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu ogólnego objęta zmianą.



Uchwalenie planu ogólnego Miasta Pruszkowa.



Przedstawienie Wojewodzie Mazowieckiemu uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.



Publikacja uchwały Rady Miasta Pruszkowa w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta Pruszkowa w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i jej wejście w życie nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w ww. Dzienniku.



Udostępnienie w BIP planu ogólnego wraz z uzasadnieniem.