



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 lutego 2020 r.

Poz. 2142

### UCHWAŁA NR XV.163.2019 RADY MIASTA PRUSZKOWA

z dnia 19 grudnia 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 zm.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1309, 1696 i 1815), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm.: Dz.U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), uchwały Nr VIII.90.2019 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej oraz Uchwała Nr XV.162.2019 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 19 grudnia 2019 roku w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w Uchwale Nr VIII.90.2019 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. Zakres regulacji**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice, wskazane na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:500, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią, przebiegają następująco:

- 1) **od północy:** od południowo-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 261/5 z obrębem 15 w kierunku wschodnim z przejściem przez działki ewidencyjne nr 300/4 i 323/3 z obrębem 15 do północo-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 323/7 z obrębem 15;
- 2) **od wschodu:** wschodnią granicą działek ewidencyjnych nr 323/7 i 323/4 z obrębem 15 do południowo-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 323/4 z obrębem 15;
- 3) **od południa:** południową granicą działek ewidencyjnych nr 323/4, 323/3, 300/4 i 263/3 z obrębem 15 do południowo-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 263/3 z obrębem 15;
- 4) **od zachodu:** zachodnią granicą działek ewidencyjnych nr 263/3 i 300/4 z obrębem 15 do południowo-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 261/5 z obrębem 15.

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 określa 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 oraz zasady kształtowania 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 do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach szczegółowych planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;

- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

§ 4. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
- 6) granica pasa eksploatacyjnego kolektora kanalizacji sanitarnej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## DZIAŁ II.

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.

§ 5.1. Określa się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:

- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 2) teren parkingu - zatoka postojowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP;
- 3) tereny dróg publicznych - dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 120aKDD i 126aKDD.

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. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg dojazdowych **KDD**, teren parkingu **KP** i teren zieleni urządzonej **ZP**, których granice są granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 6.1. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się tereny KDD, KP i ZP jako przestrzenie publiczne;

- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się zasady realizacji ogrodzeń:
- a) na terenie 120aKDD ogrodzenia realizowane wzdłuż jej zachodniej linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) o maksymalnej wysokości 2,0 m przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów, z uwzględnieniem:
    - zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
    - nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe, co najmniej w 60% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
  - b) zakazuje się grodzenia terenu 1KP (od strony terenu 120aKDD),
  - c) na terenie 126aKDD i 1ZP ogrodzenia realizowane wzdłuż wspólnych linii rozgraniczających z dopuszczeniem wycofania dla ochrony drzew, bram i furtek, o maksymalnej wysokości 1,5m, z uwzględnieniem:
    - ogrodzenia terenu 1ZP od strony terenów 26MN (poza obszarem planu) zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
    - nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe, co najmniej w 60% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
  - d) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m,
  - e) minimalna odległość ogrodzenia od gazociągu - 0,5 m;
- 3) na terenach, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów (granicach pasa drogowego) dróg publicznych o maksymalnej wysokości 2,0 m,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych na terenie 1ZP w formie:
    - tablic i urządzeń reklamowych o małym formacie powierzchni ekspozycyjnej do 1 m<sup>2</sup>,
    - 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,
  - d) nie dopuszcza się stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej,
  - e) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w powiązaniu z elementami małej architektury;
- 4) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury do wysokości 3,5 m: w szczególności dopuszcza się pojemniki z zielenią, ławki, a na terenie 1ZP altany ogrodowe;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających w terenie 1ZP zachowanie dostępności do terenu i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i starszych (osób ze szczególnymi potrzebami) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 1ZP do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

- 3) nieklasyfikowanie terenów 120aKDD, 126aKDD i 1KP do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem;
- 4) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakazuje się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia;
- 6) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 8) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi.

**§ 8.** Określa się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się zatokę postojową na terenie 1KP;
- 2) dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w korytarzu dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 10 miejsc do parkowania dla terenu 1ZP zlokalizowanych w terenie 1KP,
  - b) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko,
  - c) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

**§ 9.** Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się zachowanie i wyznaczenie przebiegów dróg 120aKDD i 126aKDD jako podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującym istniejące i projektowane zagospodarowanie;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi (granicach pasa drogowego) ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną (w tym z infrastrukturą techniczną nie związaną z drogą), z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy;
- 3) dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających drogi (granicach pasa drogowego);
- 4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w drogach 120aKDD i 126aKDD;
- 5) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

**§ 10.** Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej od dróg 120aKDD i 126aKDD, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 2) dla kolektora kanalizacji sanitarnej „B” I klasy ustala się pas eksploatacyjny szerokości 10 m (po 5 m w obie strony od osi kolektora).

§ 11. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 3) ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu oraz w terenach dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15,0 m;
- 7) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 8) zasady obsługi:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Podmokłej i Wierzbowej lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 mm,
    - zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;
  - b) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm lub kanalizacji ciśnieniowej o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing$  50 mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
    - zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
    - w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
  - c) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na działkach budowlanych,
    - ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
    - ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,

- dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
- nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;

d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie 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,
- realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
- nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego
- dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kV (z wyjątkiem urządzeń wiatrowych);

e) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
- ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
- należy zachować, min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągiem;

f) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
- dopuszcza się wykorzystanie istniejących w drogach kanałów technologicznych,
- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem masztów telekomunikacji,
- dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji,

g) w zakresie zasad gospodarowania odpadami:

- ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
- dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
- na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

### DZIAŁ III.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się teren zieleni urządzonej.

**2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępna publiczna zieleń parkowa urządzona, o funkcji rekreacyjnej i ozdobnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, terenowe parkingi dla samochodów osobowych, pomieszczenia, urządzenia i budowle ogrodowe;

3) przeznaczenie towarzyszące: terenowe obiekty sportu i rekreacji, altany ogrodowe, tężnia.

**3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej, zagospodarowanej w formie zieleni powierzchniowej i nasadzeń szpalerowych wzdłuż granic terenu 1ZP z terenami zabudowy, z uwzględnieniem granicy pasa eksploatacyjnego kolektora kanalizacji sanitarnej;
- 2) przyjmuje się kwalifikację terenu 1ZP w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6.

**4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej ustala się:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy – 5,0 m, w tym altany ogrodowe do 5,0 m.

**5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** nie określa się.

**6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §10.

**7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**8. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.

**9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się:**

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej oraz parkingów związanych z organizacją imprez.

**10. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową na poziomie 0,1%.

**§ 13.1** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się teren parkingu -zatoki postojowej.

**2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja pieszo- jezdna, parking - zatoka postojowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, takie jak: ścieżka pieszo – rowerowa, chodnik, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona.

**3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:** minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej.

**4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej ustala się:**

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;



- 2) lokalizacja zatoki postojowej jako miejsca ogólnodostępnego - odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 8.
- 3) wyznacza się linie rozgraniczające terenu zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 4,0m;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15,0 m.

**5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §10.

**6. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.

**7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**8. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową na poziomie 0,1%.

**§ 14. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **120aKDD i 126aKDD** ustala się tereny dróg publicznych - dróg dojazdowych.

**2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki postojowe, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona.

**3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:** minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej.

**4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej ustala się:**

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) lokalizacja zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych - odpowiednio zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 3) wyznacza się linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 120aKDD - 9,0 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniu,
  - b) dla drogi 126aKDD - zmienna od 0,8 m do 1,2 m;
- 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) narożne ścięcia linii rozgraniczających (granicy pasa drogowego) dróg KDD nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach z drogami KDD;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15,0 m.

**5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §10.

**6. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.

**7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**8. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową na poziomie 0,1%.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 15.** W obszarze objętym planem tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie – Obszar I, przyjętego uchwałą nr XIII/114/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 października 2011 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 235 z 2011 r. poz. 8229.

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

**Krzysztof Biskupski**









# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gaśin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej

Załącznik nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Miasta Pruszkowa z dnia .....




Skala 1:500

## Legenda

### Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

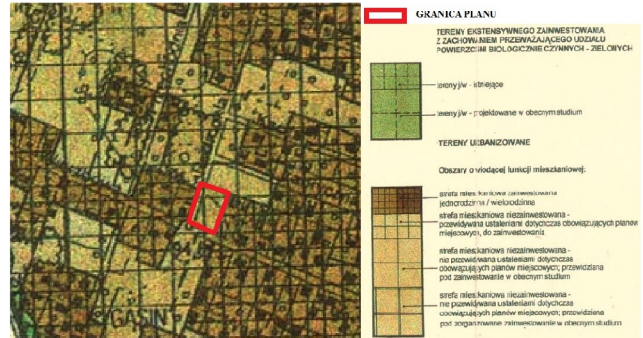
-  Granice obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **ZP** Teren zieleni urządzonej
-  **KDD** Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
-  **KP** Teren parkingu - zatoka postojowa
-  Granica pasa eksploatacyjnego kolektora kanalizacji sanitarnej
-  2.0 Zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach

### Oznaczenia informacyjne

-  Kolektor "B" kanalizacji sanitarnej
-  **MN** Przeznaczenie terenów poza obszarem planu
-  2.0 Zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania poza obszarem planu podane w metrach



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA PRZY JĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII/309/2000 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE Z DNIA 16 LISTOPADA 2000 R.



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XV.163. 2019  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia 19 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1945 zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21 października 2019 r. do 12 listopada 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 26 listopada 2019 r.

W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XV.163.2019  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia 19 grudnia 2019 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 Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 zm. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815) 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 Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej.

**§1.** Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa części obszaru Gąsin Mieszkaniowy ul. Podmokła róg ul. Wierzbowej, są:

- 1) inwestycje w zakresie realizacji dróg publicznych: część drogi 120aKDD - ul. Podmokła i część drogi 126aKDD ul. Wierzbowa, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących te drogi, w tym drogi pieszo-rowerowe, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje w zakresie realizacji parkingu - zatoki postojowej;
- 3) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg w tym kolektor kanalizacji sanitarnej.

**§2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne 120aKDD, 126aKDD przeznaczone w planie pod te funkcje, realizacji parkingu 1KP oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tych drogach oraz na terenie 1KP i 1ZP.

**§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 2018 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 uchwała 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 2018 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 2018 r. poz. 775 z późn. zm.).

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski