



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 19 stycznia 2021 r.

Poz. 451

### UCHWAŁA NR XXX.306.2020 RADY MIASTA PRUSZKOWA

z dnia 26 listopada 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378), oraz w związku z uchwałą Nr VIII.88.2019 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa” uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1.**

##### **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Granica planu, określona na rysunku planu, obejmuje działki ewidencyjne nr 43/1, 43/2, 26/1 i 44 z obrębu 17.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Pruszkowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tożsame z granicą obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
- 5) symbol przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach: kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 5) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy budynek o funkcji handlowo-usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup> i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych czy dostępności dla osób niepełnosprawnych - osób ze szczególnymi potrzebami; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 8) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących elementami infrastruktury technicznej; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu,
  - d) infrastruktury technicznej;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, 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 zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich

obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 13) **stróżowce/portierni** – należy przez to rozumieć tymczasowy budynek o funkcji gospodarczej, mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup> i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 14) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, tożsamymi z granicą obszaru objętego planem, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony symbolem **PU-1**.

### **Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.

2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

### **Rozdział 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. 1. Nowo realizowane budynki oraz istniejące rozbudowywane budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu ustaleń ust. 1 oraz w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów służących ochronie przed uciążliwościami w tym obiektów budowlanych, a w szczególności: osłon izolacyjnych, ekranów akustycznych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z wyłączeniem terenów położonych poza linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 9.** Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu oraz ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

**§ 10.** Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować w szczególności:

- 1) z drogi publicznej KDD zlokalizowanej poza granicą planu, znajdującej się bezpośrednio przy południowej granicy planu i południowo-wschodnim narożniku planu;
- 2) z drogi publicznej KDZ poprzez drogową działkę ewidencyjną nr 35 z obrębu 17 zlokalizowaną poza granicą planu;
- 3) na zasadach określonych w przepisach odrębnych regulujących zasady dostępu do dróg publicznych oraz na zasadach określonych w przepisach z zakresu gospodarki nieruchomościami, dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

**§ 11. 1.** Miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikające z następujących wskaźników:
  - a) dla funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów, składów,
  - b) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami, nie zmieniających powierzchni użytkowej, a w przypadku usług handlu – nie zmieniających powierzchni sprzedaży.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 12. 1.** Zasady ogólne modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę sieci nadziemnych na podziemne;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych, oraz poza terenami przeznaczonymi pod drogi w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;

- 4) 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;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 15 m;
- 6) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi;
- 8) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 9) ustala się zasadę usytuowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi poszczególnych sieci;
- 10) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.

## 2. Ustalenia w zakresie rozwoju systemów zaopatrzenia:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
  - b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej Ø 400 mm w ul. Groblowej i Błońskiej (poza obszarem planu), sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej w układzie pierścieniowym, z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry,
  - d) dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poza obszarem planu lub projektowanej grawitacyjnej sieci kanalizacji o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 mm lub projektowanej kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 50 mm, za pośrednictwem istniejących kanałów sanitarnych o średnicy Ø 300 mm w ulicy Magazynowej do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych, wód gruntowych oraz do ziemi,
  - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
  - e) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  300 mm,
  - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
  - d) 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 ochrony środowiska,
  - e) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę rowów i ich zamianę na rurociągi oraz przebudowę przepustów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
  - f) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację kilku działek budowlanych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) 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 elektrycznej również z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
  - b) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
  - b) 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,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
  - d) należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami a gazociągiem;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, niestwarzających zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi w obszarze planu i na terenach sąsiednich, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji,
  - e) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi, przy czym:
- a) dopuszcza się magazynowanie odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów, na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów związanych z produkcją mas bitumicznych i betonowych oraz w ramach Gospodarki Obiegu Zamkniętego (GOZ) przetwarzaniem technologicznym odpadów budowlanych, niezbędnych dla wykonywania konstrukcji drogowych, a w szczególności dopuszcza się zbieranie, magazynowanie i przetwarzanie odpadów betonu i gruzu betonowego z rozbiórek i remontów, odpadów z remontu i przebudowy dróg, gleby i ziemi, w tym kamieni, mieszanek bitumicznych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 13. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie planu, działek budowlanych i zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

2. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona w ustaleniach szczegółowych planu jako minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, a w szczególności w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń i wskaźników określonych w planie.

#### **Rozdział 8.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 14. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie: terenów zieleni lub parkingów urządzonych w poziomie terenu.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem:

- 1) obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 2) kiosków i stróżówek/portierni.

#### **Rozdział 9.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 15. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

### DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział 10.

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **PU-1**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, zabudowa usługowa, usługi obsługi komunikacji, w tym stacje benzynowe i warsztaty remontowe,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa związana z przeznaczeniem podstawowym, a w szczególności: biura i obiekty administracji, obiekty związane ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów związanych z produkcją mas bitumicznych i betonowych oraz w ramach Gospodarki Obiegu Zamkniętego (GOZ) przetwarzaniem technologicznym odpadów budowlanych, niezbędnych dla wykonywania konstrukcji drogowych, a w szczególności zbieranie, magazynowanie i przetwarzanie odpadów betonu i gruzu betonowego z rozbiórek i remontów, odpadów z remontu i przebudowy dróg, gleby i ziemi, w tym kamieni, mieszanek bitumicznych, zgodnie z zapisami § 12 ust. 9 lit. a,
  - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, w tym również garaży wielopoziomowych, budynków gospodarczych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych takich jak: kioski i stróżówki/portiernie;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, oraz z uwzględnienie ustaleń § 8 ust. 2,
  - b) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania ustaleń pkt. 1 oraz pkt 3-5,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie, spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy krzywiznowe,
  - d) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu lub w odcieniach szarości z dopuszczeniem kolorystyki materiałów naturalnych w szczególności kamienia, cegły, drewna,
  - e) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 10;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu na działce budowlanej:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m, przy czym:
    - 25 m dla budynków,
    - 30 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
    - dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 5,
  - f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 11,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, a w szczególności: budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmiany sposobu



użytkowania, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 15 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

**DZIAŁ IV.**  
**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**  
**Rozdział 11.**

**Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% na terenie **PU-1**.

§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Grobłowa uchwalonego uchwałą Nr XXI.239.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 30 czerwca 2016 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2016 r. poz. 7925.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

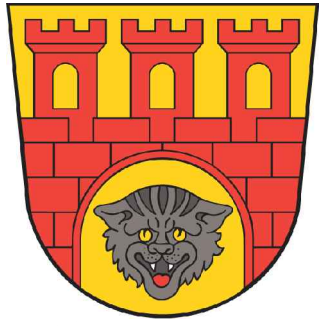
§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

**Krzysztof Biskupski**





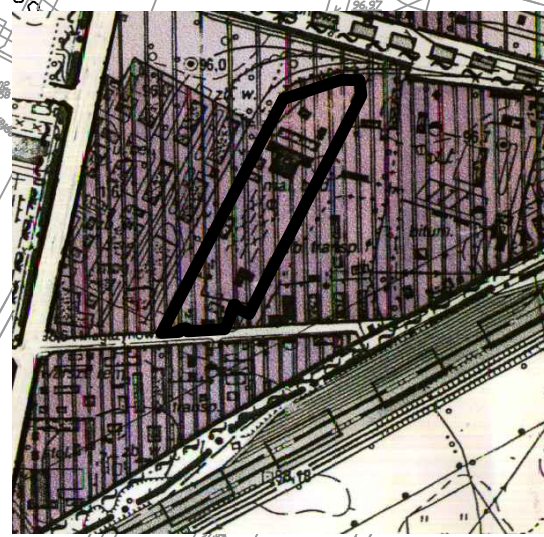
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GAŚIN PRZEMYSŁOWY UL. MAGAZYNOWA

SKALA 1 : 1000

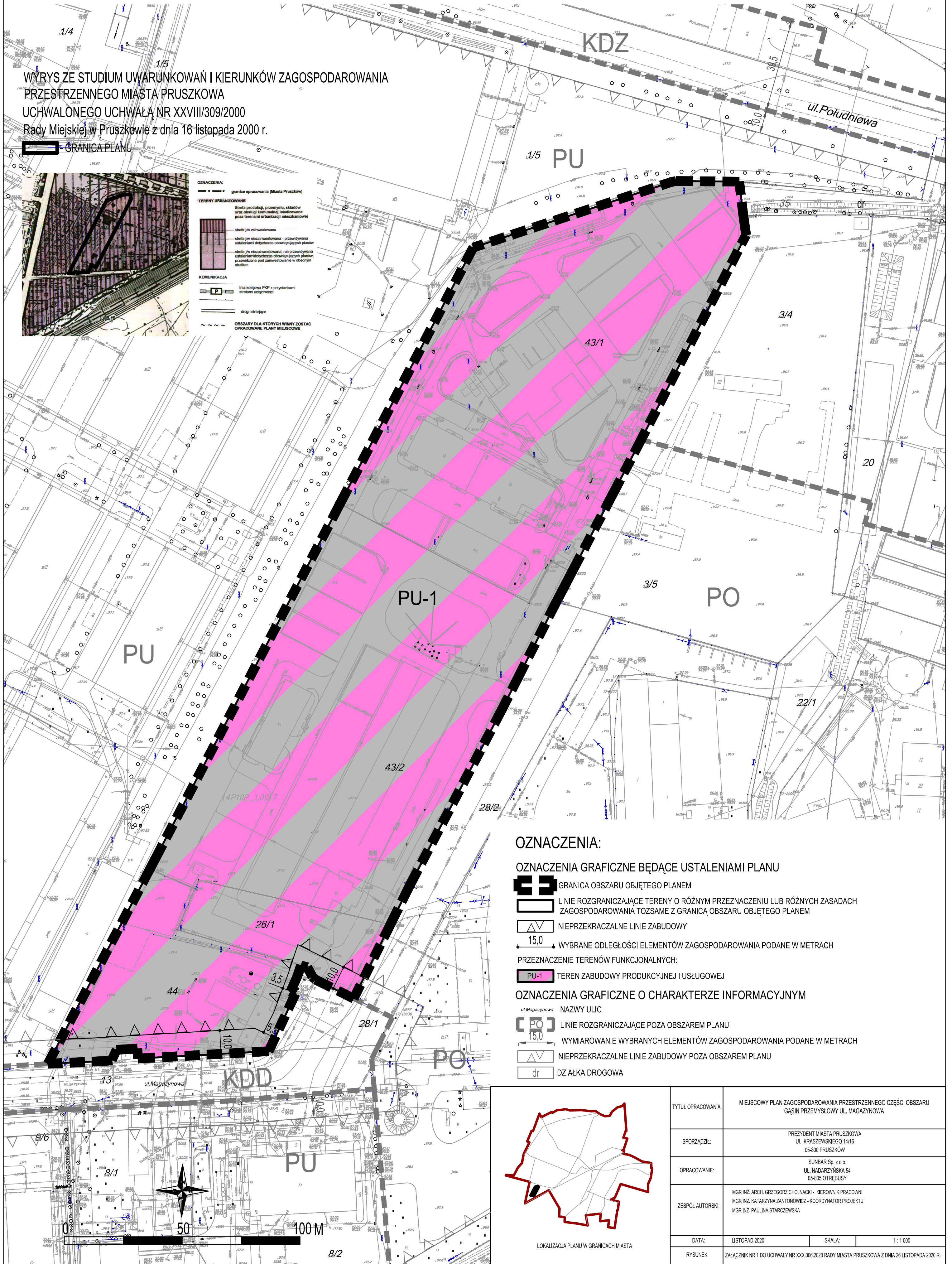
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXX.306.2020  
RADY MIASTA PRUSZKOWA  
Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.

GRANICA PLANU



- OZNACZENIA:**
- granicie opracowania (Miasta Pruszków)
  - TERENY URBANIZOWANE**
    - strefa produkcji, przemysłu, składów oraz obiektów komunalnej lokalizowane poza terenami urbanizacji mieszkaniowej
    - strefa /w zainwestowania
    - strefa /w rozszerzenia - przewidziana ustanowieniem obrotowych planów
    - strefa /w rozszerzenia, nie przewidziana ustanowieniem obrotowych planów, przewidziana pod zainwestowaniem w obrotowym studium
  - KOMUNIKACJA**
    - linia kolejowa PKP z przystankami i terenami usytuowanymi
    - drogi istniejące
  - OBZARY DLA KTÓRYCH WYNY ZOSTAĆ OPRACOWANE PLANY MIEJSCOWE



**OZNACZENIA:**

**OZNACZENIA GRAFICZNE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU**

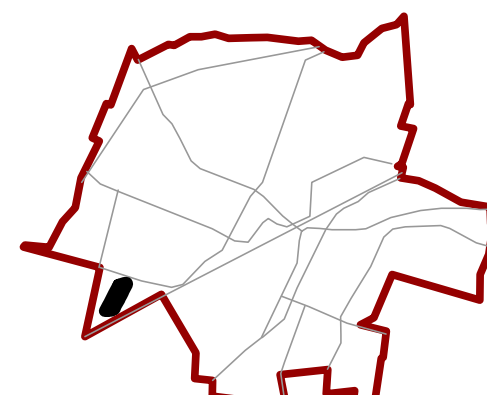
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA TOŻSAME Z GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 15,0 WYBRANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PODANE W METRACH

**PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCJONALNYCH:**

- PU-1 TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ

**OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

- ul. Magazynowa NAZWY ULIC
- PO LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
- 15,0 WYMIAROWANIE WYBRANYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PODANE W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY POZA OBSZAREM PLANU
- dr DZIAŁKA DROGOWA



LOKALIZACJA PLANU W GRANICACH MIASTA

TYTUL OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GAŚIN PRZEMYSŁOWY UL. MAGAZYNOWA
SPORZĄDZIŁ:	PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA UL. KRASZEWSKIEGO 14/16 05-800 PRUSZKÓW
OPRACOWANIE:	SUNBAR Sp. z o.o. UL. NADARZYŃSKA 54 05-805 OTREBUSY
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ - KOORDYNATOR PROJEKTU MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA
DATA:	LISTOPAD 2020
SKALA:	1 : 1 000
RYСУNEK:	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX.306.2020 RADY MIASTA PRUSZKOWA Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXX.306.2020  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia 26 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 zm.: z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 września 2020 r. do 15 października 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 30 października 2020 r. (termin dyskusji publicznej 12 października 2020 r.)

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie załącznik do uchwały nr XXX.306.2020 z dnia 26 listopada r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	30.10.2020	Komisja Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta	wniosek o wykreślenie § 8 pkt 2, „Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub	cały obszar planu	PU-1 - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	j.n.

		Pruszkowa	bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu ustaleń ust. 1 oraz w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego”							
<p><b>Uzasadnienie nieuwzględnienia:</b>  Zgodnie z obowiązującym mpzp (miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Groblowa) uchwalonym uchwałą Nr XXI.239.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 30 czerwca 2016 r. - §11 ust. 2 – „Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w obszarach objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego”.</p> <p>Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie nabytych praw. Zgodnie z orzecnictwem sądowo-administracyjnym „w przypadku, gdy uchwalony plan miejscowy ogranicza korzystanie z nieruchomości, w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik nieruchomości może żądać od gminy (art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym): 1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2. wykupienia nieruchomości lub jej części. Roszczenia, mają charakter cywilnoprawny.</p>										

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXX.306.2020  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa.**

W związku z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 zm.: z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378) stwierdza się, że po stronie Gminy Pruszków nie występują zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa.

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XXX.306.2020  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa.**

W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 zm.: z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378) zbiór uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy ul. Magazynowa zostanie umieszczony na Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Pruszkowa w zakładce dotyczącej planowania przestrzennego.

Dane przestrzenne składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu. W momencie pojawienia się nowych informacji zostaną one zaktualizowane.

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

**Krzysztof Biskupski**

Załącznik do uchwały Nr XXX.306.2020

Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 26 listopada 2020 r.

Zalacznik4.1.xml