

Uchwała Nr ...
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr LXXXI.757.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły, stwierdzając brak naruszenia 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:

Rozdział 1
Zakres regulacji
§1.

1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły**, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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 uchwały;
 - 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2.

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem miejscowym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem tożsama z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zwymiarowana odległość w metrach;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
 - 5) granica terenu z dopuszczeniem gospodarowania odpadami;
 - 6) projektowane nasadzenia szpalerowe drzew.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§3.

1. W planie miejscowym ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - 12) maksymalną intensywność zabudowy.
2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:
 - 1) zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, które zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§4.

1. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połaci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
- 2) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, 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: okapy, gzymsy, daszki, wykusze, balkony, ganki (wiatrołapy, przedsionki), tarasy, schody, pochylnie, rampy na gruncie,
- d) parterowych portierni,
- e) miejsc do parkowania,
- f) dojazdów,
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych,
- i) z zastrzeżeniem, że elementy wymienione w ustaleniach lit. a, b, c, d, e, f, g, h nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje lub rodzaj zabudowy na działce budowlanej realizowane łącznie lub wymiennie;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, w szczególności usługi handlu z wykluczeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i lokalizowania otwartych złomowisk;
- 6) **urządzeniach podczyszczania ścieków** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje służące do wstępnego podczyszczania ścieków powstałych w wyniku działalności do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu objętego planem

§5.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KO-PS-IO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji lub składów i magazynów lub gospodarowanie odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług biurowych,
 - b) teren obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych,
 - c) teren usług dystrybucji paliw i produktów naftowych (w tym również LNG/CNG) oraz myjnia,
 - d) teren usług ładowania pojazdów elektrycznych i paliwem wodorowym,
 - e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - dojścia i dojazdy,
 - f) teren parkingu,
 - g) teren garaży i budynków gospodarczych (w tym wiaty, portiernie), obiekty związane z serwisem,
 - h) teren infrastruktury technicznej,
 - i) teren magazynowania odpadów (zbieranie i przetwarzanie),
 - j) teren obiektów i urządzeń technologicznych (tj. maszty, kolumny, silosy itp.);
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) usług kultu religijnego,
 - c) usług handlu wielkopowierzchniowego.

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, dla którego określa się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków, terenów i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji (osób ze szczególnymi potrzebami), zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

§7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, oraz inwestycji ustalonych w planie zagospodarowania;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód, a także zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych, drenażowych i odwodnieniowych do kanalizacji sanitarnej;
- 5) w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz realizacji nasadzeń szpalerowych wzdłuż granicy ul. Stefana Bryły;
- 6) nakazuje się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) nakazuje się lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu ustaleń lit. a,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w odległości od granicy działki budowlanej nie uwzględniających ustaleń lit. b, dopuszcza się remont, przebudowę tych budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów, nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - d) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki budowlanej, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojazdów, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;

- 2) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) nakazuje się utrzymanie kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej z zastosowaniem odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, brązowego i szarego,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych w lit. a kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne ale nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych; ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową, blachodachówką lub płytą warstwową, w odcieniach spośród kolorów wyznaczonych w lit. a,
 - c) ustalenia lit. b nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki i kamienia, a także pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych lub stanowiącą logo inwestycji lub inwestora na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) zakazuje się wykończenia elewacji panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych oraz stosowania na elewacjach okładzin typu siding,
 - e) dopuszcza się przeszklenia elewacji oraz dachu budynku,
 - f) dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy krzywiznowe,
 - g) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków;
- 3) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja jako garaże podziemne, naziemne oraz miejsca parkingowe na terenie,
 - b) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - 1 miejsce do parkowania na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
 - e) wskaźniki określone w lit. b nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniającymi liczby lokali i powierzchni;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
- a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,

- c) maksymalną intensywność zabudowy: 2,5,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
- f) maksymalną wysokość zabudowy: 30 m, przy czym:
 - 25 m dla budynków,
 - 6 m dla budynków gospodarczych, garaży, wiat,
 - 3,5 m dla budynków portierni,
 - 30 m dla pozostałych obiektów budowlanych (wolno stojących masztów i wież antenowych),
 - dla obiektów infrastruktury technicznej (w tym słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych) 15 m,
- g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej, na cele: związane z budową dróg i infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię określoną jako minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej.

§9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadku przystąpienia do takiej procedury na podstawie przepisów odrębnych ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°,
 - d) parametry określone w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.

§10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się granicę terenu z dopuszczeniem gospodarowania odpadami;
- 2) nakazuje się, że potencjalne przeszkody lotnicze, obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 90 m nad poziom terenu, wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remont, modernizację, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z potrzeb funkcjonowania oraz przeszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę sieci nadziemnych na podziemne;
- 3) dopuszcza się likwidację sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej w dojazdach, oraz w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpienie kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 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 terenu nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 15 m;
- 7) 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;
- 8) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi zlokalizowanymi w ul. Magazynowej i Stefana Bryły;
- 9) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 10) ustala się zasadę usytuowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi poszczególnych sieci;
- 11) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty podziemne DN 80 lub w wyjątkowych przypadkach nadziemne DN 80 oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociągowych. Dla usług, zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć w obszarze planu, w tym z uzupełniających źródeł wody na działce budowlanej,

- e) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska tj. ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz ustawy Prawo wodne;
- 2) **odprowadzanie ścieków:**
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż 300 mm dla sieci grawitacyjnej lub 40 mm dla przewodów tłocznych, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
 - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
 - e) ustala się odprowadzanie ścieków w szczególności: z myjni samochodowej lub z gospodarowania odpadami z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
- 3) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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,
 - f) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
 - g) nakazuje się utwardzenie i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

4) zaopatrzenie 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 na budynkach dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji (OZE),
- b) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego; przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, kontenerowe jak i słupowe,
- c) nową sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
- d) ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań zasilania w paliwo gazowe, w tym poprzez umożliwienie dopuszczenia stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych,
- c) 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,
- d) należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągiem,
- e) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii – wyłącznie na budynkach i wiatlach, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących i turbin wiatrowych,
- c) dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego,
- d) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;

7) obsługa telekomunikacyjna:

- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących kanałów technologicznych,
- 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;
- 8) **gospodarka odpadami:**
 - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
 - b) wyznacza się granice terenu z dopuszczeniem gospodarowania odpadami, a w szczególności związane ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 9) **w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**

dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji (OZE) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyłączeniem urządzeń wolnostojących i turbin wiatrowych.

§12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez drogi publiczne przylegające do obszaru planu: poprzez drogę publiczną ul. Magazynową biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu (poza obszarem planu). Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną – ul. Stefana Bryły, biegnącą wzdłuż południowej granicy planu (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielone dojazdy, jako wewnętrzny układ komunikacji, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m lub o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5 m i maksymalnej długości nie większej niż 60 m;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy, z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§14.

Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na poziomie 1%.

Rozdział 3
Przepisy przejściowe i końcowe

§15.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Groblowa” 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.

§16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§17.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

§18.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr2024
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 września 2024r. do 18 października 2024r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 4 listopada 2024 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

Karol Chlebiński

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 i 1572) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga, co następuje:

określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły jest prowadzenie robót budowlanych obejmujących ulice Stefana Bryły i Magazynową.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w ulicach Stefana Bryły i Magazynowej.

§ 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 i 834, 859, 1681);
- 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 i 1572) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Pruszkowa na lata 2024-2045.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 i 834, 859, 1681).

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr2024
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia2024 r.
Załącznik 4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

**UZASADNIENIE DO
UCHWAŁY RADY MIASTA PRUSZKOWA
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRUSZKOWA
PRZY ULICY STEFANA BRYŁY**

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły sporządzany na podstawie uchwały Nr LXXXI.757.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły, obejmuje teren położony na działce ew. nr 29/2, w obrębie geodezyjnym 17.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni 1,3500 ha, położony przy ulicy Stefana Bryły.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu w większości jest zainwestowany – aktualnie na działce ew. nr 29/2 od 2015 r. znajdują się budynki warsztatowe oraz parkingi Bazy Samochodowej Przedsiębiorstwa PKS, a także budynki z działalnością związaną z gospodarowaniem odpadami. Wzdłuż południowej granicy planu, przebiega ul. Stefana Bryły i tereny kolejowe położone w miejscowości Parzniew, w gminie Brwinów. Od północnego zachodu do granicy przedmiotowej działki dochodzi ul. Magazynowa. Działka ew. nr 29/2 jest otoczona zabudową produkcyjną, usługową i zabudową związaną z gospodarowaniem odpadami.

Teren stanowi grunty zabudowane i zurbanizowane (Ba – teren przemysłowy).

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, uchwalone uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. (zwanym dalej Studium) teren działki ew. nr 29/2 obr. 17 obszar sporządzanego planu, lokalizuje w strefie produkcji, przemysłu, składów oraz obsługi komunalnej lokalizowanej poza terenami urbanizacji mieszkaniowej z terenami urbanizowanymi. Studium, w strefie urbanizacji dla terenu objętego planem ustala „strefę” związaną z funkcją przemysłu, produkcji, składów, baz transportowych oraz obsługi komunalnej lokalizowaną poza terenami urbanizacji mieszkaniowej.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego analizowany teren zlokalizował w zasięgu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Przemysłowy – Groblowa, 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. W obowiązującym planie teren objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną i gospodarowania odpadami (PO-1). Działka ew. nr 29/2 obręb 17 stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Mazowieckim.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których uwzględnienie, oprócz gospodarowania odpadami, umożliwi realizację bazy infrastruktury technicznej dla obsługi samochodowej komunikacji miejskiej w Pruszkowie.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez: Ogłoszenie w prasie, Obwieszczenie na BIP i na Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta o przystąpieniu do sporządzania planu. Osoby fizyczne nie zgłosiły wniosków do sporządzanego planu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został przesłany do Organów opiniujących i uzgadniających projekt planu. Nie jest wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne z powodu braku gruntów leśnych. W obszarze miast zgodnie z przepisami zmienionej ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskiwania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły, obejmujący teren działki ew. nr 29/2 obr. 17, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia terenu, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa. Planem miejscowym

objęto obszar zainwestowany wymagający dookreślenia przyszłego sposobu zagospodarowania.

W planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Ze względu na obszar planu oraz położenie przy istniejących drogach publicznych nie było potrzeby wytyczania nowego układu komunikacyjnego. Ponadto w planie zawarto ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym: minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Z uwagi na charakter istniejących podziałów geodezyjnych (działek) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Odstąpiono również od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania.

- 2) Wymagania ochrony środowiska wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody dla dopuszczonych: lokalizacji garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy usługowej, obsługi komunikacji publicznej PKS, w tym obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, składów magazynów, gospodarki odpadami (zbieranie i przetwarzanie odpadów z uwzględnieniem przepisów odrębnych bez substancji niebezpiecznych), budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii. Ustalono zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. W planie miejscowym nie wskazano również krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak ich w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, nieckach infiltracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska. Ponadto w planie dopuszczono wprowadzanie rozwiązań służących ponownemu użyciu wód opadowych oraz odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej. Uwzględnienie wymagań w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wymagało wprowadzania do planu odrębnych ustaleń –

- na obszarze nie występują grunty leśne ani grunty rolne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.
- 3) Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie uwzględniono zasad ochrony zabytków ponieważ nie występują takie obiekty i obszary. Jest to obszar zainwestowany przemysłowy i nie wymaga ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w szczególności poprzez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono przez ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.
 - 5) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono przez przeznaczenie pod zabudowę terenu w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych, które są terenami Skarbu Państwa.
 - 6) Prawo własności wzięto pod uwagę, przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o wartościach możliwie najbardziej korzystnych dla inwestora PKS, poprzez uwzględnienie wniosków, w których wnioskowali o: zabudowę usługową, hurtownie, magazyny, myjnie, spedycję, transport, obsługę techniczną i naprawy pojazdów mechanicznych, punkt sprzedaży paliw i olejów opałowych, usługi techniczne, obiekty i urządzenia zbierania i przetwarzania odpadów.
 - 7) Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W sąsiedztwie obszaru planu występuje linia kolejowa uznana za niezbędną do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. Uwzględniając sąsiedztwo terenów PKP, informacyjnie wskazano oddalenie granic obszaru planu od granicy terenu kolejowego. Granica terenu kolejowego oddalona jest od granicy obszaru planu ponad 20m, co powoduje, że w sporządzanym planie nie ustala się ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego oraz w sytuowaniu drzew i krzewów czy wykonywania robót ziemnych.
 - 8) Potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono przez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym.
 - 9) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie prowadzonej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta ogłoszenie i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu

miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Prezydenta Pruszkowa można było składać w terminie do 2 maja 2024 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został wyłożony do wglądu publicznego od 26 września 2024 r. do 18 października 2024 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszkowa. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 października 2024 r. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 4 listopada 2024 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Do projektu planu i prognozy nie zgłoszono wniosków ani uwag.

- 10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszkowa.
- 11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i Interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko. W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu

i zagospodarowania przestrzennym, w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na podstawie opracowanej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Pruszkowa oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, dnia 30 listopada 2023 r. Rada Miasta Pruszkowa podjęła uchwałę Nr LXXXXV.800.2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ww. uchwale stwierdzono częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z 2000 r. Stwierdzono również potrzebę zrewidowania polityki przestrzennej określonej ww. Studium, przy sporządzaniu planu ogólnego gminy oraz potrzebę zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń jak np. wskaźników zagospodarowania, a także możliwość sporządzenia lub kontynuowania zmian innych planów rozwiązujących różne problemy przestrzenne występujące na terenie miasta w celu uwzględnienia pojawiających się nowych potrzeb rozwoju miasta oraz nowych potrzeb ze strony mieszkańców.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Miasta Pruszkowa o potrzebie kontynuowania prac już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami lub zmian planów obowiązujących, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego miasta oraz odpowiedzią na zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, rozwój terenów zabudowy na obszarze miasta, składane przez mieszkańców i inwestorów wnioski, które obrazują potrzeby zmian w aktualnej polityce przestrzennej gminy. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu Miasta Pruszkowa.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że określone nowe przeznaczenie przyczynić się może przede wszystkim do wystąpienia kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej, przez właściciela działki budowlanej. Nie wystąpią koszty związane z realizacją przez Miasto Pruszków infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa przy ulicy Stefana Bryły obejmujący teren położony na działce ew. nr 29/2 w obrębie geodezyjnym 17 spełnia wymogi obowiązujących przepisów i będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

p. Prezydenta Miasta
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PRUSZKOWA
Michał Landowski