



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2017 r.

Poz. 6782

### UCHWAŁA NR XXXIV.359.2017 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 29 czerwca 2017 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Korczaka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 466 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), oraz Uchwały Nr XII.122.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Korczaka, 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.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Korczaka, zwany dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje położone w Pruszkowie działki ew. nr. 161/8, 161/9, 161/10, 161/11, 161/12, 161/13, 161/5 w obr. 7.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu.

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:500, wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 4. 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;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579, 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730.

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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) 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.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

§ 5. 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) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – 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. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) części podziemnych budynków, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej,
  - b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,2 m, takich części budynków, jak: balkony, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
- 4) **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 czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) **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;

- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzeniach służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: usługi handlu (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, banki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli oraz stacji paliw;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub lokalach użytkowych w budynkach, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalno-usługowym poza tym lokalem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

§ 6. 1. 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) istniejąca sieć kanalizacji do likwidacji.

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

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenie w zakresie kształtowania przestrzeni i przeznaczenia terenu**

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-6a;
- 2) zabudowy usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UMN-6a;
- 3) dróg publicznych - drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ-3a.

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

3. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ-3a jako teren przeznaczony dla inwestycji celu publicznego oraz określa się jego linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami planu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 1, oznaczonego symbolem MN-6a, do określonych w przepisach o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 2, oznaczonego symbolem UMN-6a, do określonych w przepisach o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) obowiązek stosowania odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych oraz środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej.

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

4. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze planu, ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

6. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

## **Rozdział 4.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 10. W obszarze planu:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla terenów, na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podziały nieruchomości, ustala się minimalne powierzchnie działek, szerokości frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

## **Rozdział 5.**

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

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych) poprzez ulicę dojazdową KDD-23, położoną poza obszarem planu.

2. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, dopuszcza się dostęp poprzez wydzielenie odrębnej nieruchomości gruntowej (drogi wewnętrznej) nie węższej niż 6 m.

3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady realizacji miejsc do parkowania**

**§ 12.1.** Ustala się lokowanie miejsc do parkowania realizowane na działkach budowlanych lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych, częściowo zagłębionych lub pierwszych nadziemnych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla funkcji usługowych – 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej przeznaczonej dla funkcji usługowych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na sklep lub punkt usługowy,
- 3) w ramach ustalonej liczby miejsc dla usług obowiązek zapewnienia, co najmniej 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych, w tym dla osób niepełnosprawnych, w tym: dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41- 100,
  - d) 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 13.1.** Zasady uzbrojenia terenu:

- 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia 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;
- 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;
- 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) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej -15m;
- 7) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty znajdujące się poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań;
- 8) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszcza się powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi.

2. Zasady obsługi:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
  - b) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej, poza obszarem planu, o średnicy, nie mniejszej niż 100mm,

- c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty podziemne lub w wyjątkowych przypadkach nadziemne oraz ich odpowiednie parametry;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku,
  - b) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej, poza obszarem planu, sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji o średnicy, nie mniejszej niż 200mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
  - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
  - d) 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;
- 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, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
  - b) dopuszcza się wykorzystania wód opadowych gromadzonych w zbiornikach na terenie działki budowlanej dla celów gospodarczych,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 300 mm,
  - d) 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;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu i zabudowy,
  - b) 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,
  - c) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - d) 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 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 ciepłą:

- a) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- b) 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 turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
- c) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;

7) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady gospodarowania odpadami**

§ 14. 1. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

2. Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

### **Rozdział 9.**

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

§ 15. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy lub w formie terenów zieleni i parkingów.

### **Rozdział 10.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

§ 16. Określa się następujące stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-6a;
- 2) 0% - dla terenu zabudowy usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UMN-6a;
- 3) 0% - dla terenu ulicy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-3a.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-6a** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w formie budynku wolnostojącego, bliźniaczego lub w zabudowie szeregowej);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona oraz drogi wewnętrzne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usług nieuciążliwych jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż:

- a) 14 m – dla budynku jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 11 m – dla budynku w zabudowie bliźniaczej (jeden segment),
  - c) 6 m - dla zabudowy szeregowej (jeden segment), przy czym dla skrajnych działek w zabudowie szeregowej minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 2) powierzchnię działki – nie mniejszą niż:
- a) 300 m<sup>2</sup> – dla budynku jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 250 m<sup>2</sup> – dla budynku w zabudowie bliźniaczej (jeden segment),
  - c) 200 m<sup>2</sup> – dla budynku w zabudowie szeregowej (jeden segment);
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° – 120°;
- 4) dopuszczenie działek mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2, pod lokalizację stacji transformatorowych i innych obiektów infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na działce budowlanej:
- 1) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
  - 4) lokalizacja miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami § 12;
  - 5) dla nowej zabudowy, ustala się:
    - a) dopuszczenie sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, przy czym dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, a dla budynków gospodarczych i garaży: 5,0 m,
    - c) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 40°,
    - d) ustala się zakaz lokalizacji części podziemnych budynku na terenie likwidowanej sieci kanalizacji.
5. Ustala się likwidację istniejącej sieci kanalizacji oznaczonej na rysunku planu.
6. Obsługę komunikacyjną ustala się z ulicy KDD-23 (poza obszarem planu).
7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - odpowiednio według § 9.
8. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio według § 13.
- § 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UMN-6a ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (w tym usługi handlu do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako budynek wolno stojący lub wbudowany lokal mieszkalny;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone oraz drogi wewnętrzne.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 17 m;
  - 2) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 680 m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° – 120°;
  - 4) dopuszczenie działek mniejszych niż określone w pkt. 1 i 2, pod lokalizację stacji transformatorowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.



4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na działce budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) lokalizacja miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) dla nowej zabudowy, ustala się:
  - a) dopuszczenie sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, przy czym dla budynków usługowych i mieszkalnych: 11,0 m, a dla budynków gospodarczych i garaży: 5,0 m,
  - c) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 40°.

5. Obsługę komunikacyjną ustala się z ulicy KDD-23 (poza obszarem planu).

6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - odpowiednio według § 9.

7. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio według § 13.

**§ 19. 1.** Dla terenu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ-3a**, ustala się:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga zbiorcza (część drogi KDZ);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, zieleń urządzona, droga rowerowa;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się północno-wschodnią linię rozgraniczającą drogi KDZ-3a;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na obszarze obowiązywania ustaleń planu, zmienna – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - odpowiednio według § 9.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - odpowiednio według § 13.

#### **DZIAŁ IV.**

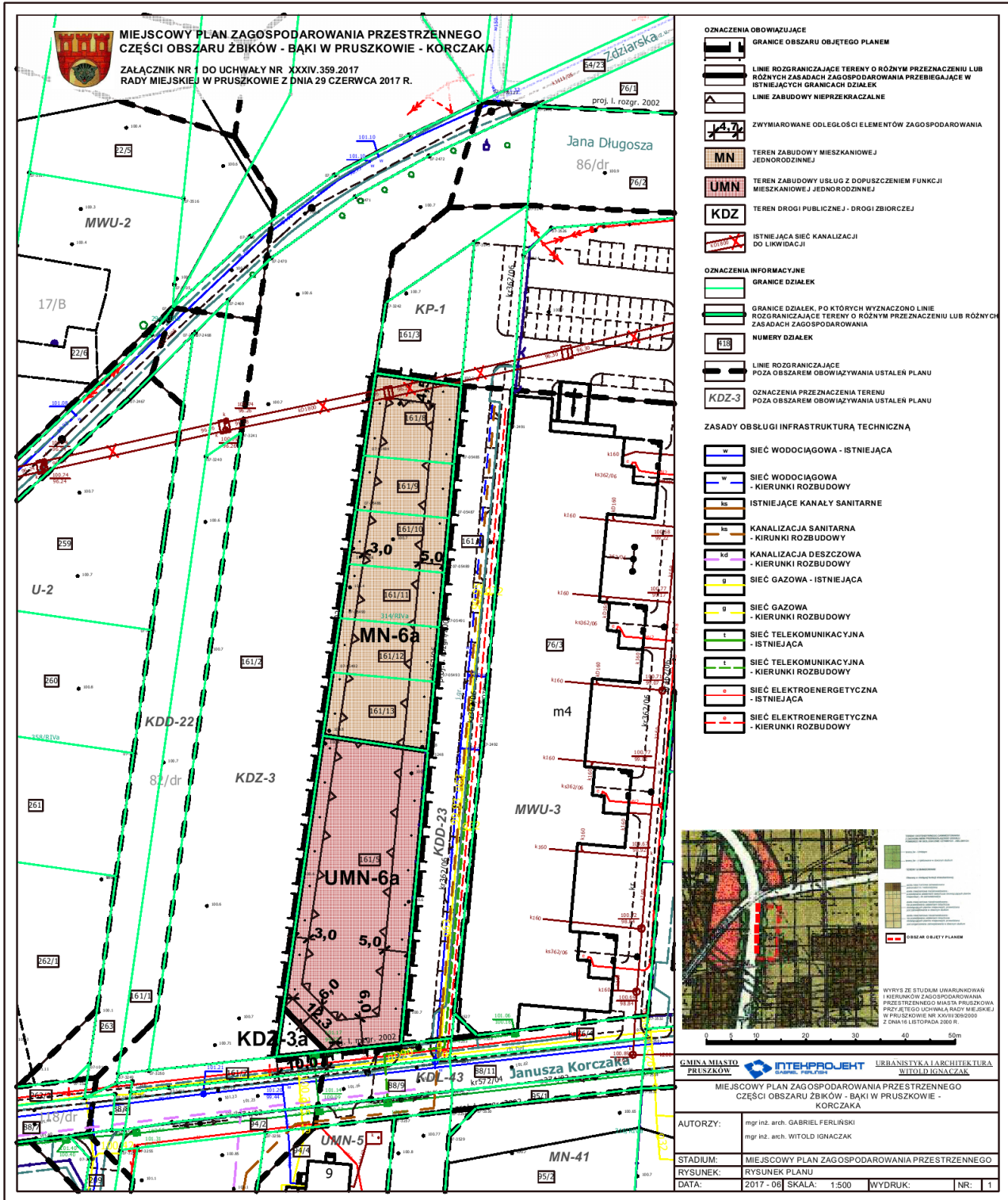
##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 20.** W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Obszar I, przyjętego uchwałą Nr XLV/426/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 7036.

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

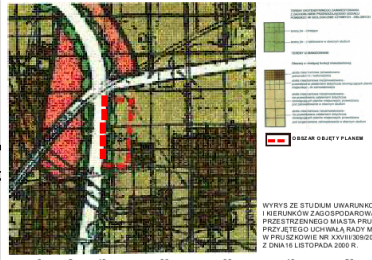
**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Krzysztof Biskupski*



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU ŻBIKÓW - BĄKI W PRUSZKOWIE - KORCZAKA**  
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIV.359.2017 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R.

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZEBIEGAJĄCE W ISTNIEJĄCYCH GRANICACH DZIAŁEK
  - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
  - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
  - MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - UMN TEREN ZABUDOWY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGI ZBIORCZEJ
  - ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI DO LIKWIDACJI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICE DZIAŁEK
  - GRANICE DZIAŁEK, PO KTÓRYCH WYZNACZONO LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NUMERY DZIAŁEK
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAR EM OBOWIĄZYWANIA USTALEŃ PLANU
  - KDZ-3 OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENU POZA OBSZAR EM OBOWIĄZYWANIA USTALEŃ PLANU
- ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA, TECHNICZNA**
- W SIĘĆ WODOCIĄGOWA - ISTNIEJĄCA
  - W SIĘĆ WODOCIĄGOWA - KIERUNKI ROZBUDOWY
  - SK ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE
  - SK KANALIZACJA SANITARNA - KIERUNKI ROZBUDOWY
  - SK KANALIZACJA DESZCZOWA - KIERUNKI ROZBUDOWY
  - G SIĘĆ GAZOWA - ISTNIEJĄCA
  - G SIĘĆ GAZOWA - KIERUNKI ROZBUDOWY
  - T SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA - ISTNIEJĄCA
  - T SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA - KIERUNKI ROZBUDOWY
  - M SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA - ISTNIEJĄCA
  - M SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA - KIERUNKI ROZBUDOWY



GMINA MIASTO PRUSZKÓW **INTEHPROJEKT** URBANISTYKA I ARCHITEKTURA WITOLD IGNACZAK

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU ŻBIKÓW - BĄKI W PRUSZKOWIE - KORCZAKA

AUTORZY: mgr inż. arch. GABRIEL FERLIŃSKI  
 mgr inż. arch. WITOLD IGNACZAK

STADIUM: MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 RYSUNEK PLANU  
 DATA: 2017-06 SKALA: 1:500 WYDRUK: NR: 1

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXXIV.359.2017  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 29 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Korczaka

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Miejska w Pruszkowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Korczaka, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 kwietnia 2017 r. do 18 maja 2017 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 1 czerwca 2017 r. W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Pruszkowie

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXIV.359.2017 r.  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 29 czerwca 2017 r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Korczaka.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Korczaka.

**§1.**Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Korczaka:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających części drogi publicznej KDZ-3a, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących , w szczególności: drogę pieszo-rowerową, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących część i gminnej drogi publicznej przeznaczonej w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

**§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, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony 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. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 220);
- 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 2016 r. poz. 1870 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 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t. jedn. z 2017 r. poz. 328), na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych. Zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Pruszkowa na lata 2016-2023.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Pruszkowie

Krzysztof Biskupski