



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 lutego 2021 r.

Poz. 1146

### UCHWAŁA NR XXXI.322.2020 RADY MIASTA PRUSZKOWA

z dnia 17 grudnia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I**

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), 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), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774 zm.: Dz.U. z 2015 r. poz. 1688), uchwały Nr V/25/11 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit, uchwały Nr XVII.177.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 stycznia 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr V/25/11 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit oraz uchwały Nr XVIII.197.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie sprostowania załącznika graficznego do uchwały Nr XVII.177.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 stycznia 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr V/25/11 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza 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 części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I, zwany dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice oznaczone są literami A-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-A na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

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 1:1000, wraz z wrysem 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) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 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;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

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, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 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 naziemnych 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: balkony, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
  - e) ustalenia lit b i d nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą (granicą pasa drogowego) terenu drogi 1KDL;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględnienia balkonów, wykuszków lub loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,0 m oraz zadaszeń nad wejściem, schodów lub pochylni (nie dotyczy terenu Up/MW/U); dopuszcza się możliwość tworzenia cofnięć i podcieni w dwóch najniższych kondygnacjach budynków;
- 5) **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;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń gospodarczych, technicznych, technologicznych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: administracji, działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, banki; Usługi, o których mowa w planie nie obejmują składów i magazynów, wulkanizacji, warsztatów naprawczych samochodów osobowych;
- 12) **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, 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. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tożsame z granicą obszaru objętego planem na odcinku oznaczonym literami: P-R-S-T-U;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
  - 6) strefa zieleni;
  - 7) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania;
  - 8) ciąg pieszy - bramowy.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

## DZIAŁ II.

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

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

- 1) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**;
- 2) teren usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **Up/MW/U**;
- 3) teren drogi publicznej - klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych - klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, określa się odpowiednio: przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie towarzyszące oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ**, jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy lokalnej **KDL**, linie rozgraniczające terenu ciągu pieszo-jezdnego **KPJ** oraz linie rozgraniczające terenów z usługami publicznymi: **Up**, **Up/MW/U** jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Ustala się, że symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony ukośnikiem oznacza równorzędność każdej z funkcji ustalonej w ramach przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 i 4 nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy;
- 2) ustala się zasady kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
  - a) ustala się kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia,

- b) ustala się kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach o nachyleniu nie większym niż 12°,
  - c) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy lub przyjęte w obiektach sieci handlowych i usługowych,
  - d) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie betonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
  - b) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
  - c) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,5 m, z wyjątkiem: ogrodzeń boisk sportowych, gdzie dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu oraz bram i furtek,
  - d) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m,
  - e) odległość ogrodzenia od gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m;
- 4) ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach sąsiadujących z terenami dróg publicznych należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w formie:
    - tablic i urządzeń reklamowych o małym formacie powierzchni ekspozycyjnej do 1 m<sup>2</sup>,
    - słupów ogłoszeniowo – reklamowych w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 3,5 m,
  - c) nie dopuszcza się stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej,
  - d) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w powiązaniu z elementami małej architektury;
- 5) ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów, w tym szyldów semaforowych na elewacjach budynków wyłącznie w ramach pierwszej kondygnacji budynków,
  - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów w formie wolnostojącej i na ogrodzeniach,
  - c) maksymalna wysokość szyldów umieszczanych na elewacjach i ogrodzeniach nie może przekraczać 0,7 m,
  - d) maksymalna wysokość szyldów wolnostojących nie może przekraczać 6 m,
  - e) maksymalna powierzchnia szyldu nie może przekraczać 6 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalna odległość wystawiania szyldów semaforowych poza obrys budynku nie może przekraczać 1 m, przy czym nie może przekraczać również linii rozgraniczającej terenu;
- 6) ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych;
- 7) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury (w szczególności pomniki, pojemniki z zielenią, ławki) do wysokości 3,5 m;
- 8) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 9.** Określa się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - a) zakwalifikowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up**, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) zakwalifikowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up/MW/U**, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) nieklasyfikowanie pozostałych terenów do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem;
- 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) zakazuje się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 6) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 7) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi.

**§ 10.** Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zachowanie i wyznaczenie przebiegów dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) poprzez istniejące i projektowane:
  - a) drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - b) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**,
  - c) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**,
  - d) drogę publiczną – al. Armii Krajowej usytuowaną poza obszarem planu;
- 3) lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowana wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg – granicach pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych;
- 5) z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenie **KPJ**;
- 6) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

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

- 1) ustala się lokowanie miejsc do parkowania realizowane na działkach budowlanych lub w budynkach: na kondygnacjach pierwszych naziemnych i na kondygnacjach podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w korytarzach dróg lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania na terenie KPJ;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla funkcji usług, usług administracji celu publicznego – 10 stanowisk na każde pełne 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,
  - b) dla funkcji usług oświaty – nie mniej niż 2 stanowiska na 100 dzieci oraz dodatkowo co najmniej 3 stanowiska dla krótkotrwałego postoju dla osób podwożących dzieci,
  - c) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,1 stanowiska na 1 mieszkanie;
- 5) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych obliczonych według wskaźników miejsc do parkowania dla danego terenu – jako dodatkowe miejsca w stosunku do obliczonych potrzeb;
- 6) 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.

**§ 12.** Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 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 i minimalne szerokości frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

**§ 13.** Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej od dróg KDZ i KDL ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednie warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) rozbudowa, przełożenie oraz przebudowa istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg – granicach pasa drogowego, wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 4) na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z drogą, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu oraz na terenach dróg wewnętrznych;

- 6) 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;
- 7) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m;
- 8) 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;
- 9) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 10) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła;
- 11) zasady obsługi:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Bolesława Prusa, Kościelnej, Stanisława Berenta oraz Alei Armii Krajowej (poza obszarem planu) lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 mm,
    - zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne,
  - b) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
    - zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do ziemi,
    - w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
  - c) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na działkach budowlanych,
    - ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
    - ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
    - dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
    - nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
  - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:



- nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z innych źródeł (w tym odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego,
  - realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru,
- e) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej lub projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
  - należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami a gazociągiem,
- f) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- ustala się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej (z wyjątkiem turbin 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 prawa ochrony środowiska,
  - dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów,
- g) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej, w tym z wykorzystaniem istniejących w drogach kanałów technologicznych,
  - dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji,
- h) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- i) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
  - ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane w obszarze planu,
  - ustala się zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej,
- j) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,

- ustala się dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,

k) w zakresie gospodarowania odpadami:

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

**§ 15.** Określa się następujące stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) 0% - dla terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem Up;
- 2) 0% - dla terenu usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem Up/MW/U;
- 3) 0% - dla terenu drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 4) 0% - dla terenów dróg publicznych - dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL;
- 5) 0% - dla terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.

### **DZIAŁ III.**

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

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up** ustala się teren usług publicznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, w szczególności przedszkole;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: w szczególności usługi nauki, kultury, ochrony zdrowia, zieleni urządzona jako strefa zieleni z placem zabaw, infrastruktura techniczna.

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

- 1) budynki gospodarcze, garaże dobudowane lub wbudowane;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) odpowiednio ustalenia § 8, § 9 i § 13, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 2 lit a.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 i 4;
- 2) dopuszczenie sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, w tym 12 m dla budynków usług, a 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 4) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 5) lokalizację miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

**5. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.

**6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

**7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej, ustala się:** dostęp odpowiednio z drogi zbiorczej KDZ i drogi lokalnej 1KDL z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z ciągu pieszo-jezdnego KPJ.

**8. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14.

**9. W zakresie warunków tymczasowego zagospodarowania terenu, ustala się:**

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

**10. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up/MW/U** ustala się teren usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi celu publicznego w zakresie administracji, w szczególności urząd miasta,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
  - c) usługi, w szczególności usługi nauki, kultury, ochrony zdrowia oraz handlu i gastronomii w lokalach wbudowanych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne oraz stacja roweru miejskiego.

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

- 1) budynki gospodarcze, garaże wbudowane lub podziemne;

- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) odpowiednio ustalenia § 8 i § 9 i § 13, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 2 lit b.

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

- 1) równorzędność każdej z funkcji ustalonych w ramach podstawowego przeznaczenia terenu;
- 2) nakaz ochrony ekspozycji zabytkowego pałacu Teichfeldów poprzez zachowanie, co najmniej bramowego ciągu pieszego;
- 3) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 i 4;
- 4) dopuszczenie sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 5) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 15 m dla budynków usług celu publicznego w zakresie administracji, dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, a 5 m dla budynków gospodarczych,
  - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy – 3,5;
- 6) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

**5. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 1900 m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.

**6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 85-95°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

**7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej, ustala się:**

- 1) dostęp odpowiednio z al. Armii Krajowej (poza obszarem planu) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z ciągu pieszo-jezdnego KPJ;
- 2) dopuszczenie przejazdu bramowego.

**8. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 14.**

**9. W zakresie warunków tymczasowego zagospodarowania terenu, ustala się:**

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

**10. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się teren drogi publicznej - drogi zbiorczej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1%;
- 2) rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) wschodnią linię rozgraniczającą (granice pasa drogowego) drogi KDZ zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną – od 9 m do 15,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m.

**5. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14.

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

**7. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1%;

- 2) w drodze 1KDL rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) lokalizację zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych - odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11;
- 3) południową linię rozgraniczającą (granice pasa drogowego) drogi 1KDL zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną – od 9,1 m do 10,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zachodnią linię rozgraniczającą (granice pasa drogowego) drogi 2KDL zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 6) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**5. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14.

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

**7. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

**§ 20. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ**, ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, miejsca do parkowania.

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

- 1) odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1%.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu i ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 m do 21,1 m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy 4 m;
- 4) przebudowę istniejącej stacji elektroenergetycznej.

**5. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną,** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14.

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

**7. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 15.

**DZIAŁ IV.****Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 21. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Pruszkowa ograniczonego ulicami: Kościelna - Berenta - Komorowska - Ceramiczna - Bolesława Prusa – Kościelna, uchwalonego uchwałą Nr XXV/269/04 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 października 2004 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 24 listopada 2004 r. nr 286 poz. 7778.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

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

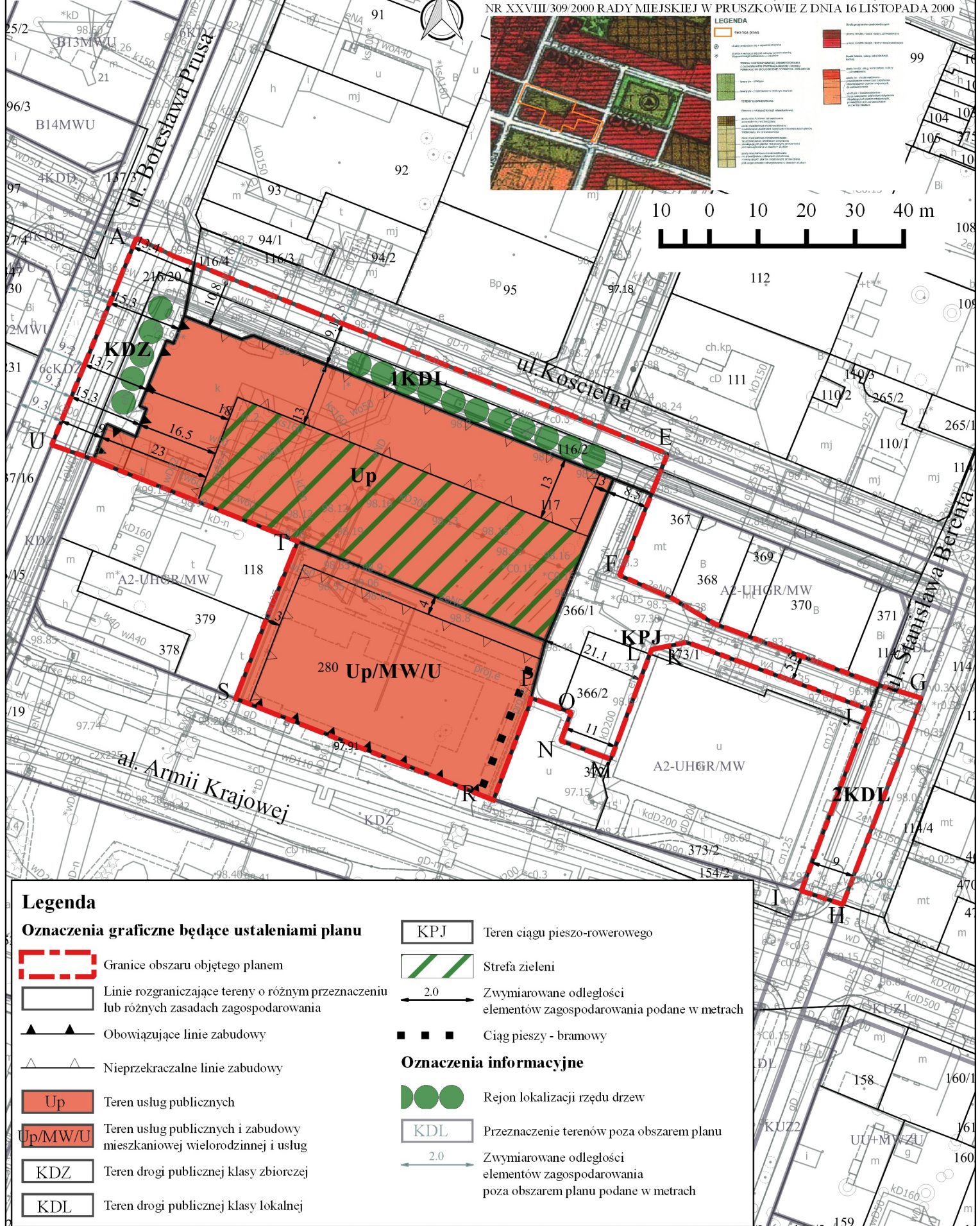
Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa  
**Krzysztof Biskupski**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit - Obszar I

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI.322.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 17 grudnia 2020 r.

Skala 1:1 000

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII/309/2000 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE Z DNIA 16 LISTOPADA 2000



**LEGENDA**

- Granice planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Strefa zieleni
- Rejon lokalizacji rzędu drzew
- Przeznaczenie terenów poza obszarem planu
- Zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach

### Legenda

#### Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Teren usług publicznych
- Teren usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- Teren drogi publicznej klasy lokalnej

- Teren ciągu pieszo-rowerowego
- Strefa zieleni
- Zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach
- Ciąg pieszy - bramowy
- Oznaczenia informacyjne**
- Rejon lokalizacji rzędu drzew
- Przeznaczenie terenów poza obszarem planu
- Zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania poza obszarem planu podane w metrach



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXXI.322.2020  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia 17 grudnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I**

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.: Dz.U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie:

- 1) od 6 sierpnia 2020 r. do 28 sierpnia 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 11 września 2020 r. – I wyłożenie.
- 2) od 8 października 2020 r. do 29 października 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 13 listopada 2020 r. – II wyłożenie.

W ustalonych terminach, po I wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego, zgłoszono 1 dwuwątkową uwagę do obszaru planu, która została w całości uwzględniona. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXI.322.2020  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia 17 grudnia 2020 r.

**Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania.**

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.: Dz.U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I.

**§ 1.** Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I, są:

- 1) inwestycja w zakresie realizacji ciągu pieszo-rowerowego (KPJ), w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących ten ciąg;
- 2) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych: droga 1KDL (część drogi) i 2KDL (część drogi), w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących tę drogę, w tym drogę pieszo-rowerową, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 3) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod takie funkcje 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, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie ujętych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5.1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych, zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Pruszkowa na lata 2016-2033.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.).

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI.322.2020

Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I**

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 miasta Pruszkowa – Kwartał Porcelit – Obszar I 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 Nr 4.1 do uchwały Nr XXXI.322.2020

Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 17 grudnia 2020 r.

Zalacznik4.1.xml

