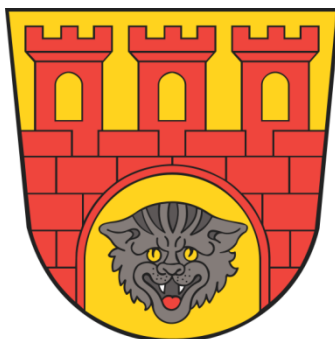


# 2021

SPORZĄDZIŁ:  
PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA  
UL. KRASZEWSKIEGO 14/16  
05-800 PRUSZKÓW

OPRACOWANIE:  
MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI –  
KIEROWNIK PRACOWNI  
MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ –  
KOORDYNATOR PROJEKTU  
MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU „KWARTAŁ – PRZY PARKU” W PRUSZKOWIE – UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI



MAJ 2021 r.

**Uchwała Nr .....**  
**Rady MIASTA PRUSZKOWA**  
**z dnia .....**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru

„Kwartał – Przy Parku” w Pruszkowie – ul. Tadeusza Kościuszki

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 713 zm.: Dz. U. 2020 r. poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr VI.69.2019 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru „Kwartał – Przy Parku” w Pruszkowie – ul. Tadeusza Kościuszki, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa” uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:*

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru „Kwartał – Przy Parku” w Pruszkowie – ul. Tadeusza Kościuszki, zwany dalej planem.
2. Granica planu, określona na rysunku planu, przebiega następująco:
  - 1) od północy: od północnego narożnika działki ew. nr 284 w obrębie 21 wzdłuż jej północno-wschodniej granicy oraz wzdłuż północno-wschodniej granicy działki ew. nr 122 z obrębu 21, następnie w kierunku północno-wschodnim wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 366 z obrębu 21 do punktu przecięcia prostej stanowiącej przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 391 z obrębu 21, dalej z przejściem przez działkę ew. nr 366 z obrębu 21 do północnego narożnika działki ew. nr 391 z obrębu 21, następnie wzdłuż północno-wschodnich granic działek ew. nr 391 i 390 z obrębu 21 z przejściem przez działkę ew. nr 137/16 z obrębu 21 do wschodniej granicy tej działki, stanowiącej jednocześnie granicę obrębów 21 i 23;
  - 2) od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 137/16 z obrębu 21 stanowiącej jednocześnie granicę obrębów 21 i 23 w kierunku południowym do skrzyżowania ulic: Bolesława Prusa i Tadeusza Kościuszki (do punktu przecięcia osi ul. Tadeusza Kościuszki z granicą obrębów 21 i 23);
  - 3) od południa: do skrzyżowania ulic: Bolesława Prusa i Tadeusza Kościuszki (od punktu przecięcia osi ul. Tadeusza Kościuszki z granicą obrębów 21 i 23) wzdłuż osi działki ew. nr 138/2 z obrębu 21, do północno-zachodniej granicy tej działki;
  - 4) od zachodu: wzdłuż północno-zachodnich granic działek ew. nr 138/2, 123, 284 z obrębu 21 do północnego narożnika działki ew. nr 284 z obrębu 21.
3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Pruszkowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## §2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) punkt zmiany linii zabudowy z nieprzekraczalnej na obowiązującą;
  - 6) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
  - 7) strefa lokalizacji parkingu na terenie drogi publicznej;
  - 8) rejon lokalizacji pasażu pieszo-jezdnego;
  - 9) symbole przeznaczenia terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

## §3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
  - 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
  - 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
  - 4) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
  - 5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach w poziomie terenu działki budowlanej, a także stanowiska w garażach, w tym podziemnych i nadziemnych wielopoziomowych oraz w garażach lokalizowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu

istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób z niepełnosprawnościami; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;

- 7) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj rozbudowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
  - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: nie więcej niż, 1,0 m balkony, wykusze, loggie, zadaszenia wejść, gzymsy, podziemne części budynku oraz nie więcej niż 1,5m schody zewnętrzne, pochylnie, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu oraz elementy termomodernizacji istniejących budynków;
  - 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; poza tę linię mogą wykraczać: nie więcej niż, 1,0 m balkony, wykusze, loggie, zadaszenia wejść, gzymsy, schody zewnętrzne, pochylnie;
  - 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 11) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych;
  - 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 2.**

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

##### **§4.**

Wyznacza się następujące tereny oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **UMW-1, UMW-2, UMW-3, UMW-4, UMW-5;**
- 2) teren zieleni publicznej, oznaczony symbolem **ZP-1;**

- 3) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ-1**;
- 4) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL-1**;
- 5) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD-1**;
- 6) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KPP-1**.

#### **§5.**

1. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDL-1, KDD-1**;
  - 2) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KPP-1** jako publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
  - 3) teren zieleni publicznej, oznaczony symbolem **ZP-1**, jako publicznie dostępny samorządowy park.
2. Wyznacza się teren inwestycji celu publicznego oraz określa się jego linie rozgraniczające, jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDZ-1**.
3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§6.**

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

#### **§7.**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
  - 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
  - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem przyjmuje się

dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolami **UMW-1, UMW-2, UMW-3, UMW-4 i UMW-5** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 2) teren oznaczony symbolem **ZP-1** należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§8.**

1. Nowo realizowane budynki oraz rozbudowę budynków istniejących należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
3. Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość „adaptacji budynków”, dopuszcza się, dla budynków istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu:
  - 1) remont, przebudowę zgodnie z istniejącą powierzchnią zabudowy;
  - 2) rozbudowę, nadbudowę budynków, wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych linią zabudowy;
  - 3) w przypadku wymiany budynków ustala się zachowanie ustalonej w planie linii zabudowy.

##### **§9.**

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „rejon lokalizacji pasaży pieszo-jezdnego”, teren, przez który należy zapewnić przejście i przejazd o szerokości nie mniejszej niż 5 m, i wysokości nie mniejszej niż 4 m, łączące wskazane przyległe tereny.

#### **Rozdział 5.**

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

##### **§10.**

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDL-1**.
2. Jako uzupełniającą komunikację ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD-1**.
3. Dopuszcza się, poza drogami wyznaczonymi na rysunku planu realizację: dojazdów, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg dla rowerów lub ścieżek rowerowych na wszystkich terenach zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

##### **§11.**

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować odpowiednio z dróg oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDD-1**, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

## §12.

1. Miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikające z następujących wskaźników:
    - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla pozostałych funkcji usługowych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) dla niewymienionych w pkt. 1 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) wskaźniki określone w pkt. 1 i pkt. 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami, nie zmieniających powierzchni użytkowej, a w przypadku handlu – nie zmieniających powierzchni sprzedaży.

## Rozdział 6.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

## §13.

1. Zasady ogólne modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
  - 2) dopuszcza się likwidację sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
  - 3) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w szczególności na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej w ciągach pieszo-jezdnych lub ciągach pieszych oraz poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpienie kolizji 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 - 15 m;
  - 7) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie

indywidualnych rozwiązań;

- 8) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi;
- 9) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 10) ustala się zasadę usytuowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi poszczególnych sieci;
- 11) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.

## 2. Ustalenia w zakresie rozwoju systemów zaopatrzenia:

### 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 mm,
- b) zaopatrzenie w wodę z istniejących przewodów wodociągowych rozbiorczych w ulicach: Bolesława Prusa, Anielin, Tadeusza Kościuszki  $\varnothing$  200 mm, sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej w układzie pierścieniowym, z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określonych w przepisach odrębnych,
- c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry,
- d) dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego;

### 2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm lub kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  50 mm, za pośrednictwem kanałów sanitarnych w ulicy Bolesława Prusa do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
- c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, wód gruntowych oraz do ziemi,
- d) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
- e) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;

### 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  300 mm,



- c) ustala się 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 ich odprowadzenie do wód lub ziemi przy pomocy urządzeń wodnych umożliwiających retencję lub infiltrację,
  - d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
  - e) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska,
  - f) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
  - g) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację kilku działek budowlanych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
  - b) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
  - d) należy zachować, min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągiem;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dla realizacji zaopatrzenia w energię

elektryczną i ciepło dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - d) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§14.**

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

## **Rozdział 8.**

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

#### **§15.**

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie: terenów zieleni i parkingów urządzonych w poziomie terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§16.**

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;

- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 10. Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów**

##### **§17.**

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UMW-1, UMW-2, UMW-3, UMW-4, UMW-5** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa usług nieuciążliwych,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży podziemnych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c), lit. d) oraz lit. e),
  - b) na terenach oznaczonych symbolami **UMW-1, UMW-2, UMW-3, UMW-4** nakazuje się realizację zabudowy w formie zabudowy pierzejowej od strony ulicy Tadeusza Kościuszki i ulicy Bolesława Prusa,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem **UMW-5** nakazuje się uwzględnienie pasażu pieszo-jezdnego, zgodnie z §9,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem **UMW-4** nakazuje się wycofanie pierwszej kondygnacji naziemnej na całej długości elewacji od strony Al. Wojska Polskiego o co najmniej 2 m,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem **UMW-4** w sytuacji realizacji piątej kondygnacji naziemnej nakazuje się jej wycofanie na całej długości elewacji od strony ul. Kościuszki o co najmniej 2,5 m,
  - f) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - g) dopuszcza się adaptację budynków,
  - h) określa się geometrię dachu: dachy płaskie lub dachy spadziste: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35°,
  - i) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu, na części budynku nie podlegającej rozbudowie lub

nadbudowie,

- j) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
- k) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;

3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej:

- dla **UMW-1, UMW-4, UMW-5**: 80%,
- dla **UMW-2, UMW-3**: 99%,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:

- dla **UMW-1**: 4,0,
- dla **UMW-2, UMW-3**: 5,0,
- dla **UMW-4**: 4,8,
- dla **UMW-5**: 3,5,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,

d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

- dla **UMW-1, UMW-4, UMW-5**: 15%,
- dla **UMW-2, UMW-3**: 1%,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla **UMW-1, UMW-2, UMW-3**: 4,
- dla **UMW-4**: 5,
- dla **UMW-5**: 6,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m, przy czym:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach **UMW-1, UMW-2, UMW-3**: 15 m,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenie **UMW-4**: 20 m, z zastrzeżeniem pkt 2) lit. d) oraz pkt 2) lit. e),
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenie **UMW-5**: 24 m, z zastrzeżeniem pkt 2) lit. c),
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
- maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,

g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §12,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;

4) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w

- szczegółności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, a w szczególności: budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §16 oraz z następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
    - c) parametry określone w lit a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
  - 6) ustalenia dotyczące lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości zgodnie z §3 ust. 1 pkt 8 lub pkt 9;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §10, §11, §12, przy czym:
    - a) dla **UMW-1, UMW-5** z drogi **KDD-1**,
    - b) dla **UMW-2, UMW-3, UMW-4** z dróg **KDL-1** i **KDD-1**;
  - 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z §13.

#### **§18.**

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń publiczna;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego, a w szczególności: urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg rowerowych, urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych, urządzeń monitoringu, oświetlenia;
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków oraz miejsc do parkowania samochodów;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;
- 6) parametry określone w pkt 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §16 oraz z następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - c) parametry określone w lit a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio zgodnie z §10, §11, §12, z drogi położonej poza

obszarem planu;

- 9) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z §13.

#### **§19.**

Na terenie oznaczonym symbolem **KDZ-1**, ul. Bolesława Prusa obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – 9,0 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

#### **§20.**

Na terenie oznaczonym symbolem **KDL-1**, ul. Tadeusza Kościuszki obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – 10,0 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

#### **§21.**

Na terenie oznaczonym symbolem **KDD-1**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi od 7,0 m do 14,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Na terenie oznaczonym symbolem **KPP-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

**DZIAŁ IV**  
**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**Rozdział 11.**  
**Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§22.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% – na terenach oznaczonych symbolami: **UMW**;
- 2) 0,1% – na pozostałych terenach.

**§23.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru „Kwartał – Przy Parku” w Pruszkowie uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/328/09 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 sierpnia 2009 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 października 2009 r. Nr 157 poz. 4641.

**§24.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

**§25.**

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

**§26.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa