

2021

SPORZĄDZIŁ:

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

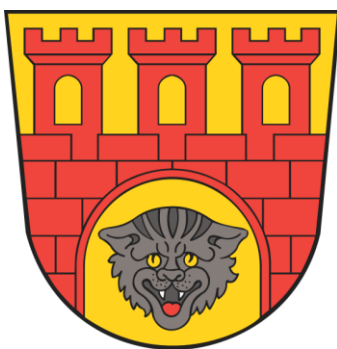
OPRACOWANIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI –
KIEROWNIK PRACOWNI

MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ

MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRUSZKOWA POŁOŻONEGO POMIĘDZY
ULICĄ CERAMICZNĄ, ULICĄ CEGIELNIANĄ, ULICĄ LIPOWĄ,
POŁUDNIOWĄ GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA PRUSZKOWA
I ULICĄ KOMOROWSKĄ**



2021

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PRUSZKOWA
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulicą Cegielnianą, ulicą Lipową południową granicą administracyjną miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 zm.: Dz.U. 2021 r. poz. 784) oraz w związku z uchwałą Nr XLV.517.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulicą Cegielnianą, ulicą Lipową, południową granicą administracyjną miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską, 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 i zasady obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulicą Cegielnianą, ulicą Lipową, południową granicą administracyjną miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską, zwany dalej planem.
2. Granica planu, określona na rysunku planu, przebiega następująco:
 - 1) od północy: od punktu przecięcia prostej stanowiącej przedłużenie zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 18 z obrębem nr 22 z północną granicą działki ewidencyjnej nr 189/3 z obrębem nr 22, stanowiącą jednocześnie granicę obrębów 22 i 23, w kierunku wschodnim, wzdłuż północnej granicy działek ewidencyjnych nr 189/3, 190/9, 190/7, 190/10, 190/11, 190/6, 190/4, 190/12, 190/13, 190/14 z obrębem nr 22 do północno-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 190/14 z obrębem nr 22;
 - 2) od wschodu: od północno-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 190/14 z obrębem nr 22, w kierunku południowym, wzdłuż osi ulicy Lipowej (działka ewidencyjna nr 193/5 z obrębem nr 22) do punktu przecięcia z południową granicą administracyjną miasta Pruszkowa;
 - 3) od południa: w kierunku zachodnim, wzdłuż południowej granicy administracyjnej miasta Pruszkowa do południowo-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 13/2 z obrębem nr 22;
 - 4) od zachodu: od południowo-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 13/2 z obrębem nr 22 w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Komorowskiej (działka ewidencyjna nr 17/8 z obrębem nr 22), do punktu przecięcia prostej stanowiącej przedłużenie północnej granicy działki ewidencyjnej nr 12/5 z obrębem nr 22 z osią ulicy Komorowskiej, następnie w kierunku zachodnim do północno-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 12/5 z obrębem nr 22, następnie w kierunku wschodnim do północno-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 17/7 z obrębem nr 22, następnie w kierunku północnym wzdłuż wschodnich granic działek ewidencyjnych nr 17/8, 17/3, 17/5, ponownie 17/8, 17/1 do punktu przecięcia prostej stanowiącej przedłużenie zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 18 z obrębem nr 22 z północną granicą działki ewidencyjnej nr 189/3 z obrębem nr 22, stanowiącą jednocześnie granicę obrębów 22 i 23.
3. Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do 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 uchwały.
6. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej stanowią załącznik nr 4 do 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) strefa lokalizacji usług;
 - 6) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
 - 7) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolami przeznaczenia terenów.
2. Wskazuje się na rysunku planu, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granicę strefy ochrony sanitarnej cmentarza – do 50 m od cmentarza;
 - 2) granicę strefy ochrony sanitarnej cmentarza – od 50 m do 150 m od cmentarza;
 - 3) granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
 - 4) pomniki przyrody wraz ze strefami ochrony.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 3.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków i altan działkowych 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 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 niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
 - 7) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak:

wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy 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: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu oraz elementy termomodernizacji istniejących budynków; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działki pełniącej funkcję drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 4m;
 - 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków;
 - 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 13) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** – należy przez to rozumieć pas terenu wokół cmentarza, w którym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu: w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności, oraz nowej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej;
 - 14) **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;
 - 15) **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;
 - 16) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
 - 17) **zabudowie szeregowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków – segmentów, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewacje.
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 oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone symbolami: **MNs-1, MNs-2**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczone symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3**;
- 5) tereny ogródków działkowych, oznaczone symbolami: **ZD-1, ZD-2, ZD-3**;
- 6) teren zabytkowego, nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem: **ZC-1**;
- 7) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem: **IT-1**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5**.

§ 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, KDL-2, KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5**;
 - 2) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT-1** – jako teren pod urządzenia służące gromadzeniu, przesyłaniu, oczyszczaniu i odprowadzaniu ścieków.
2. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - 1) teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDL-3**;
 - 2) teren zabytkowego, nieczynnego cmentarza oznaczony symbolem **ZC-1** jako teren opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

1. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach **MN-1, MN-2, MN-3, MNs-1, MNs-2**, przy czym dopuszczenie to dotyczy wyłącznie budynków sytuowanych w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych i garażowych, jeśli takie obiekty dopuszczone są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszczenie to dotyczy wyłącznie budynków sytuowanych w częściach działek budowlanych objętych linią zabudowy.

§ 7.

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, nadbudowę zgodnie z istniejącą powierzchnią zabudowy;
- 2) rozbudowę budynków, wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w przypadku wymiany budynków ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 3

Zasady kształtowania krajobrazu oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

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.

§ 9.

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, na obszarach zamieszkałych, 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 **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 2) tereny oznaczone symbolami **MN** i **MNs** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) tereny oznaczone symbolami **MNU** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami **MW**, **MN**, **MNs**, **MNU**, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 10.

Na obszarze objętym planem wskazuje się pomniki przyrody wraz ze strefami ochrony (klon zwyczajny i brzoza brodawkowata), ustanowione w Rozporządzeniu Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego. Dla pomników przyrody i ich stref ochrony obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w w/w rozporządzeniu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

1. Wskazuje się, na rysunku planu teren wpisany do rejestru zabytków (teren ZC-1) objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dla którego wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: teren zabytkowego, nieczynnego cmentarza żydowskiego z nagrobkami, mogiłami, budynkiem domu pogrzebowego, starodrzewem, w granicach muru ogrodzeniowego, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1339 z dnia 27 grudnia 1988 r.
2. W terenie **KDL-4**, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się miejsce lokalizacji - miejsca pamięci - krzyż.
3. W terenie **KDL-2**, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się miejsce lokalizacji - miejsca pamięci - w postaci głazu.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDL, KDD**.
2. Jako uzupełniającą komunikację ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW**.
3. Dopuszcza się, poza drogami wyznaczonymi na rysunku planu realizację: dojazdów, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdnym, dróg dla rowerów lub ścieżek rowerowych oraz dróg wewnętrznych na wszystkich terenach zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
4. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych, dla których ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m na terenach **MW** oraz nie mniejszej niż 5 m na terenach **MN, MNU**;
 - 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 13.

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

§ 14.

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżki rowerowe”, drogi, w których dopuszcza się ścieżki rowerowe realizowane w postaci: dróg rowerowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa ruchu drogowego.

§ 15.

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, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) ustalenie litera a nie dotyczy istniejącej zabudowy jednorodzinnej dla, której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - d) ustalenie litera c nie dotyczy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dla której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - e) dla funkcji ogrodów działkowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na każde 2000 m² powierzchni ogrodu działkowego,
 - f) dla funkcji usług handlu detalicznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni sprzedaży, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
 - g) dla pozostałych funkcji usługowych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 3) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku usług handlu – powierzchni sprzedaży;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca do parkowania należy realizować w formie miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu, a także w garażach, w tym podziemnych;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej miejsca do parkowania należy realizować w formie miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu, a także w garażach, w tym podziemnych i wielopoziomowych oraz na kondygnacjach pierwszych nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla nowej zabudowy realizowanej na terenach oznaczonych symbolem **MW** ustala się nakaz urządzenia, co najmniej 90% liczby miejsc do parkowania w garażach podziemnych na kondygnacjach pierwszych nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub w garażach wielopoziomowych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny przeznaczone na cele publiczne, a w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne przez tereny dróg wewnętrznych oraz na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań.

§ 17.

Ustala się następujące zasady obsługi działek budowlanych i budynków w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki budowlanej;
- 2) zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem należy realizować z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z innych źródeł (z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego;
- 3) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i budowlanego;
- 4) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną;
- 5) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem stref sanitarnych od cmentarza usytuowanego poza obszarem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego;
- 6) zasilanie w wodę z wodociągu z przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działkach budowlanych;
- 7) przewody wodociągowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
- 8) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań w formie szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych docelowo do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie położonej poza obszarem planu za pośrednictwem miejskiej sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż 0,20 m, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działkach budowlanych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych realizowanych na działkach budowlanych z zastrzeżeniem pkt: 11, 12, 13;
- 11) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych wymaga podczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;

- 12) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 0,30 m, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działkach budowlanych;
- 13) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;
- 14) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 15) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i 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 ochrony środowiska;
- 16) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 18.

Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie będą one wymagały realizacji wolnostojących masztów antenowych.

§ 19.

1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.
3. W zakresie magazynowania odpadów – na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 20.

Wskazuje się na rysunku planu (na terenach lub części terenów **ZD-1, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-11, MN-12, MNU-4 i MNU-5**) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza zlokalizowanego poza obszarem planu: od 50 m do 150 m, od granicy cmentarza (w obszarze planu część strefy 150m od granic cmentarza), dla której obowiązują ograniczenia w inwestowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych zgodnie z § 3 pkt 13).

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni lub miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji lub obiektów służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej na terenach: **ZD-1, ZD-2** oraz **ZD-3**.
3. Do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zgodnie z § 7.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22.

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 w zakresie 70° - 110°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

§ 23.

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

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej oznaczonych symbolami:**

MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12

§ 24.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, przy czym dopuszcza się również lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej,
 - b) w każdym budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację lokalu użytkowego o funkcji usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących lub w formie zabudowy bliźniaczej,
 - c) zakazuje się zabudowy grupowej,
 - d) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
 - e) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3,
 - f) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - g) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny,
 - h) dopuszcza się adaptację budynków,
 - i) określa się geometrię dachu: dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste:

- dwuspadowe i wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 40°,
 - j) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - k) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
 - l) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
 - m) na terenie **MN-10** nakazuje się zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego zbiornika wodnego,
 - n) na terenie **MN-2** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochronnych pomników przyrody nakazuje się uwzględnić zapisy § 10,
 - o) na terenach **MN-4, MN-5, MN-6, MN-7 MN-11, MN-12** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza od 50 m do 150 m nakazuje się uwzględnić zapisy § 20;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 40%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,6,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - na terenie **MN-9**: 40%,
 - na pozostałych terenach **MN**: 50%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy -15 m, przy czym:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
 - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 15,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m² dla działki z zabudową wolno stojącą i 450 m² dla działki z jednym segmentem zabudowy bliźniaczej,
 - i) parametry określone w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na istniejących przed dniem wejścia w życie planu działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie;
- 5) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, a w szczególności: budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m dla działki z zabudową wolno stojącą i 10 m dla działki z jednym segmentem zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 600 m² dla działki z zabudową wolno stojącą i 450 m² dla działki z jednym segmentem zabudowy bliźniaczej,
 - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio zgodnie z § 12, § 13 i § 14, przy czym:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-1** z dróg **KDL-4, KDD-2**, oraz z drogi – ulicy Komorowskiej w części położonej poza obszarem planu,

- b) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-2** z dróg **KDL-1, KDD-2**, oraz z drogi – ulicy Komorowskiej w części położonej poza obszarem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-3** z dróg **KDL-1, KDL-4, KDD-2, KDD-3**,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-4** z dróg **KDL-1, KDD-1**, oraz z drogi – ulicy Komorowskiej w części położonej poza obszarem planu,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-5** z dróg **KDL-3, KDD-1, KDD-4, KDD-5**,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-6** z dróg **KDL-1, KDD-1**,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-7** z drogi **KDD-1**,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-8** z dróg **KDL-1, KDD-3, KDW-2**,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-9** z drogi **KDW-2**,
 - j) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-10** z dróg **KDL-1, KDL-2, KDW-3, KDW-4**,
 - k) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-11** z drogi **KDD-1**,
 - l) dla terenu oznaczonego symbolem **MN-12** z dróg **KDD-1, KDD-4** oraz z drogi – ulicy Komorowskiej w części położonej poza obszarem planu;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 16, § 17, § 18 i § 19.

Rozdział 11

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczonych symbolami: MNs-1, MNs-2

§ 25.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNs-1, MNs-2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
 - b) w każdym budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację lokalu użytkowego o funkcji usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy szeregowej,
 - c) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego segmentu zabudowy szeregowej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
 - d) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3,
 - e) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - f) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny,
 - g) dopuszcza się adaptację budynków,
 - h) określa się geometrię dachu: dachy płaskie 12° lub dachy spadziste: dwuspadowe i wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 40°,
 - i) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - j) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie 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 terenu oznaczonego symbolem **MNs-1**: 55%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **MNs-2**: 40%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,6,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **MNs-1**: 33%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **MNs-2**: 40%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
 - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 15,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z jednym segmentem zabudowy szeregowej - 150m²,
 - k) parametry określone w lit. j nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na istniejących przed dniem wejścia w życie działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie;
- 5) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, a w szczególności: budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 6 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 150 m²,
 - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio zgodnie z § 12, § 13 i § 14, przy czym:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MNs-1** z dróg **KDD-2** i **KDW-5**,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MNs-2** z dróg **KDL-1** i **KDW-2**;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 16, § 17, § 18 i § 19.

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolami: MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5

§ 26.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa usług nieuciążliwych, przy czym dopuszcza się również lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej,

- b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) nakazuje się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących lub w formie zabudowy bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych lub usługowych z funkcją mieszkalną albo w wolnostojących budynkach usługowych,
 - d) ustala się możliwość realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej oraz jednego budynku usługowego na działce budowlanej, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
 - e) ustala się możliwość realizacji kolejnych budynków na działce budowlanej wyłącznie przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3,
 - f) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - g) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny,
 - h) dopuszcza się adaptację budynków,
 - i) dopuszcza się usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,
 - j) określa się geometrię dachu: dachy płaskie 12° lub dachy spadziste: dwuspadowe i wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 40°,
 - k) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - l) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
 - m) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
 - n) na terenie **MNU-4 i MNU-5**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza do 150 m nakazuje się uwzględnić zapisy § 20;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 40%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,6,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
 - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 15,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
 - i) parametry określone w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na istniejących przed dniem wejścia w życie działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie;
- 5) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia

- infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, a w szczególności: budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12, § 13 i § 14 przy czym:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MNU-1** z drogi - ulicy Komorowskiej w części położonej poza obszarem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MNU-2** z drogi **KDD-2**,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **MNU-3** z drogi **KDD-1**,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **MNU-4** z drogi **KDD-1**,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **MNU-5** z drogi **KDD-1** oraz z drogi - ulicy Komorowskiej w części położonej poza obszarem planu;
 - 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 16, § 17, § 18 i § 19.

Rozdział 13

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: MW-1, MW-2, MW-3

§ 27.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych,
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży w tym również podziemnych i wielopoziomowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, ogrodów jordanowskich, placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) na terenie **MW-2** w „strefie lokalizacji usług” nakazuje się realizację usług oświaty (przedszkole) oraz zdrowia (żłobek, klub) jako lokale wbudowane lub w oddzielnych budynkach dla, co najmniej 25 dzieci;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) przeznaczenie uzupełniające w postaci usług nieuciążliwych może być realizowane wyłącznie jako lokale użytkowe w suterrenach i parterach budynków mieszkalnych, przy czym zakazuje się lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) określa się geometrię dachu: dachy płaskie do 12° lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 35°, nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi,
 - e) dopuszcza się, przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - f) 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: 40%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenach **MW-1 i MW-2**: 2,4,
 - na terenie **MW-3**: 2,0,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - na terenach **MW-1 i MW-2**: 35%,
 - na terenie **MW-3**: 40%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - na terenie **MW-1**: 4,
 - na terenie **MW-2**: odpowiednio 4 (wzdłuż dróg **KDL-1 i KDL-2**) i 5 (w głębi terenu **MW-2**),
 - na terenie **MW-3**: 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, przy czym:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenie **MW-1** – 14 m,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenie **MW-2** – 14 m wzdłuż dróg **KDL-1 i KDL-2** (do 4 kondygnacji nadziemnych) oraz w głębi terenu **MW-2** 16 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenie **MW-3** – 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 10 m,
 - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 15,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m²,
 - i) parametry określone w lit. h nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na istniejących przed dniem wejścia w życie planu działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie;
- 6) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy, a w szczególności: budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12, § 13 i § 14 przy czym:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MW-1** z dróg **KDL-4, KDD-3, KDW-1**,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MW-2** z dróg **KDL-1, KDL-2, KDL-4, KDW-1**,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **MW-3** z drogi **KDL-1**;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 16, § 17, § 18 i § 19.

Rozdział 14
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów ogródków działkowych
oznaczonych symbolami: ZD-1, ZD-2, ZD-3

§ 28.

Na terenach oznaczonych symbolami **ZD-1, ZD-2, ZD-3** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: ogródki działkowe,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury ogrodowej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, budynku administracyjno-gospodarczego, miejsc postojowych, placów gospodarczych, terenów rekreacyjnych, ogrodów jordanowskich, hydroforni, sanitariatów, altan działkowych, zieleni ogrodowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się lokalizację budynków i altan działkowych zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury ogrodowej,
 - d) określa się geometrię dachu: dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste dwuspadowe i wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 35°,
 - e) na terenie **ZD-1**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza do 150 m nakazuje się uwzględnić zapisy § 20,
 - f) nakazuje się zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację altan działkowych, obiektów gospodarczych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² – w ilości jeden obiekt budowlany w granicach jednej działki ogrodu działkowego,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce: 20%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: 0,15,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: 0,01,
 - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 70%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, w tym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ogrodów działkowych:
 - 5 m przy dachach stromych,
 - 4 m przy dachach płaskich,
 - g) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ogrodów działkowych przyjmuje się maksymalną powierzchnię działki na 500m²;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio zgodnie z § 12, § 13 i § 14, przy czym:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD-1** z dróg **KDL-1, KDW-4**,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD-2** z dróg **KDL-1, KDW-2**,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD-3** z dróg **KDD-3, KDW-1, KDW-2**;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 16, § 17, § 18 i § 19.

Rozdział 15
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zabytkowego, nieczynnego cmentarza
oznaczonego symbolem: ZC-1

§ 29.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabytkowego, nieczynnego cmentarza,

- b) ustala się zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) zakazuje się realizacji nowych pochówków;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić występowanie obszaru i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych – wpis do rejestru zabytków ustalenia zgodnie z § 11 ust. 1,
 - b) zakazuje się realizacji nowych budynków,
 - c) dopuszcza się adaptację istniejącego budynku, oznaczonego na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy,
 - d) określa się geometrię dachu: dachy spadziste dwuspadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 35°;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,05,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,02,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 450 m²;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio zgodnie z § 12, § 13 i § 14 z dróg **KDL-2** i **KDW-4**;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 16, § 17, § 18 i § 19.

Rozdział 16

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem IT-1

§ 30.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej- kanalizacyjnej,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,5,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 4 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 200 m²,
 - c) parametry określone w lit a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio zgodnie z § 12, § 13 i § 14 z dróg **KDL-1** i **KDD-3**;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną odpowiednio zgodnie z § 16, § 17, § 18 i § 19.

Rozdział 17

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, dróg wewnętrznych KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5 i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy drogi lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego):
 - a) **KDL-1** ul. Pogodna – od 12 do 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) **KDL-2** ul. Lipowa – ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi i pas terenu o zmiennej szerokości od 4,5 m do 9,5 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) **KDL-3** ul. Komorowska – ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi i pas terenu o zmiennej szerokości od 7 m do 12,5 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) **KDL-4** ul. Cegielniana – Ceramiczna - ustala się południową linię rozgraniczającą drogi i pas terenu o zmiennej szerokości od 5,5 m do 9,5 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla dróg lokalnych nie mniejszą niż 6 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 4) 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;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 0,1 %;
- 6) na terenach **KDL-2, KDL-3, KDL-4** dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, drogi dla rowerów zgodnie z § 14;
- 7) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić występowanie obszaru i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych – wpis do rejestru zabytków ustalania zgodnie z § 11 ust.2 (droga. **KDL-4**) oraz § 11 ust. 3 (droga **KDL-2**).

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego):
 - a) **KDD-1** – ul. Polna -szerokość zmienna od 12,5 m do 13,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) **KDD-2** – ul. Polna – szerokość zmienna od 13,5 m do 14,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) **KDD-3** – ul. Srebrna - szerokość zmienna od 10,5 m do 15,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) **KDD-4** – ul. Jana Gordziałkowskiego – 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - e) **KDD-5** – projektowana - szerokość zmienna od 12 m do 21 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla dróg dojazdowych nie mniejszą niż 5 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg

- publicznych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 0,1 %.

§ 33.

Na terenach oznaczonych symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) **KDW-1** – ul. Ceglana - 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania 12,5 m,
 - b) **KDW-2** – ul. Bystra - Ceglana - szerokość zmienna od 5 m do 8,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **KDW-3** – ul. Pogodna 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania,
 - d) **KDW-4** – ul. Mordechaja Gutowicza - 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) **KDW-5** – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 0,1 %;
- 5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 30% – na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MW, MNs, MNU**;
- 2) 0,1% – na pozostałych terenach.

§ 35.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Pruszkowa uchwalonego uchwałą Nr XXVI/288/04 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 listopada 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 305 z dnia 13 grudnia 2004 r. poz. 8893.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 37.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski