

**UCHWAŁA Nr .../.../2021  
RADY MIASTA PRUSZKOWA  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta  
Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922) oraz uchwały Nr XXXIII.350.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I  
Zakres regulacji**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska, zwany dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice przebiegają następująco:

- 1) od północy: wzdłuż rzeki Utraty (wzdłuż granicy obrębów geodezyjnych 11 i 16) zaczynając od punktu przecięcia z przedłużeniem osi ul. Robotniczej do północnego narożnika działki ewidencyjnej nr 437/1 z obrębem 16;
  - 2) od wschodu: wzdłuż północnej granicy działek ewidencyjnych nr 208/1 i 193/3 z obrębem 16 (ul. Batalionów Chłopskich), następnie działką 204/5 z obrębem 16 (oś ulicy Ludwika Waryńskiego) do skrzyżowania z ul. Promyka;
  - 3) od południa: działka ewidencyjna nr 168/6 (d. 168/5) z obrębem 16 (wzdłuż osi ulicy Promyka) do skrzyżowania z ulicą Robotniczą;
  - 4) od zachodu: w kierunku północnym, wzdłuż zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 37/3 z obrębem 16 (oś ulicy Robotniczej) do rzeki Utraty.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu.

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

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) 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 niniejszej uchwały.

**§ 4. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:
    - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych.
  3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych;
- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Z wyjątkiem granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: balkony, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
  - e) ustalenia lit. b, c i d nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg/ulic;
- 5) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie

czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych;

- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 12) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: usługi handlu (do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, banki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi naprawcze itp. Zakazuje się realizacji składów, magazynów;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 15) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** – należy przez to rozumieć teren obejmujący dolinę rzeki Utraty określony Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870 z dnia 14 lutego 2007 r. z późn.zm.);
- 16) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
- 17) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, zlokalizowany w strefie dopuszczalnej lokalizacji wskazanej na rysunku planu, wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu albo obszaru planu wysokością na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

- § 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) wymiarowane odległości elementów zagospodarowania;
  - 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
  - 7) obiekty o charakterze zabytkowym;
  - 8) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV i 110kV;
  - 9) strefa dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej.
3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 2) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
  - 3) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
  - 4) granica i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### Rozdział 1

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

- § 7. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;
  - 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU**;
  - 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
  - 7) teren usług oświaty i sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/US**;
  - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
  - 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
  - 10) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;
  - 11) tereny dróg publicznych – dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG**;
  - 12) teren drogi publicznej – drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - 13) tereny dróg publicznych – dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
  - 14) tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
  - 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
  - 16) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
  - 17) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, określa się odpowiednio przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie towarzyszące oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy głównej **KDG**, drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** oraz linie rozgraniczające terenu usług oświaty i sportu **UO/US**, terenów wód powierzchniowych **WS** oraz terenu infrastruktury technicznej **E**, jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy lokalnej **KDL**, dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD** oraz linie rozgraniczające terenu ciągu pieszego **KP**, terenu ciągu pieszo-jezdnego **KPJ**, terenów zieleni urządzonej **ZP**, jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

## Rozdział 2

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8.** 1. Z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi (granicy pasa drogowego) a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów; nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów oraz jeżeli nie naruszają linii rozgraniczających ulic. W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać linie zabudowy.
  3. Ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
    - 1) ustala się kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia;
    - 2) ustala się kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach o nachyleniu nie większym niż 12°;
    - 3) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy lub przyjęte w obiektach sieci handlowych i usługowych;
    - 4) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.
  4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 3

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

- § 9.** 1. Ustala się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami planu.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
    - 1) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2, oznaczonych symbolami MN i MNL do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 2) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3, oznaczonych symbolami MW, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
    - 3) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 4 i 5, oznaczonych na rysunku planu symbolami MWU i MNU do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
    - 4) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 7, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/US, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
    - 5) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 8, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
    - 6) nieklasyfikowanie terenów o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 6 oraz pkt 9-17, do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem.
  3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia

standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona.

4. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
6. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu.
7. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 15.
8. Zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich.
9. Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi.

#### Rozdział 4

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- § 10.** 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wyznacza się na rysunku planu granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewidencji AZP 58-64/11). Wszelkie roboty budowlane lub ziemne w strefie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
2. Oznacza się budynki o charakterze zabytkowym: ul. Promyka 4 (teren 21MW) i ul. Promyka 6, (teren 21MW), ul. Ludwika Waryńskiego 18 (teren 21MW) oraz nakazuje się ich ochronę i ustala się:
    - 1) nakaz utrzymania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
    - 2) zachowanie bryły, wysokości zabudowy, zasad kompozycji i oryginalnych detali elewacji, detali architektonicznych, materiału elewacji;
    - 3) zachowanie charakterystycznego układu zabudowy z podwyższonymi narożnikami akcentującymi wlot ul. Królowej Jadwigi;
    - 4) dopuszczenie renowacji akustycznej lub termoizolacji budynków z zachowaniem detali architektonicznych (w tym gzymsów i obramowań) i przy zastosowaniu materiałów zgodnych wizualnie z oryginalnym wykończeniem elewacji;
    - 5) w przypadku remontu dopuszcza się zachowanie innych niż oryginalne rozwiązania współczesne nawiązujące do charakteru budynku.

#### Rozdział 5

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

- § 11.** 1. Ustala się lokowanie miejsc do parkowania realizowane na działkach budowlanych lub w budynkach: na kondygnacjach pierwszych nadziemnych i na kondygnacjach podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w korytarzu dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, korytarzu dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy w terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
  3. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
    - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
    - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
    - 3) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych, ale nie mniej niż 3 stanowiska na 1 sklep lub punkt usługowy;
    - 4) dla funkcji usług oświaty – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5;

- 5) dla funkcji mieszkaniowej i usługowej – zapewnienie miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji;
- 6) dla terenów zieleni urządzonej – 10 stanowisk;
- 7) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – odpowiednio według potrzeb.
4. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych.
5. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu oraz na terenach zieleni ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych (osób ze szczególnymi potrzebami), w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
  - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## Rozdział 6

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

#### § 12. W obszarze planu:

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

## Rozdział 7

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

- § 13. 1. Ustala się zachowanie i wyznaczenie przebiegów dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) poprzez istniejące i projektowane:
    - 1) drogi główne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG**;
    - 2) drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ**;
    - 3) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
    - 4) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
    - 5) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
    - 6) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.
  3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji:
    - 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wydzielenie odrębnej działki budowlanej – dojazdu o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 – nie węższej niż 8 m;
    - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez sięgacze, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 11.
  4. Lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowana wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
  5. W liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.
  6. Z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg w terenach: KP i KPJ.
  7. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

## Rozdział 8

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

§ 14. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W obszarze planu wskazuje się ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granicę i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (dotyczy terenów: 3MN, 10MN, 2ZP, 33ZP, 1WS, 32WS, 17MNU, 4KDD, 5KDD, 1KDL, 3KDL, 2KDG);
  - 2) granicę i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (dotyczy terenów: 3MN, 10MN, 11MNL, 12MN, 13MN, 14MN, 2ZP, 33ZP, 39ZP, 17MNU, 18MN, 32WS, 4KDD, 5KDD, 1KDL, 3KDL, 2KDG, 1WS, 32WS);
  - 3) granicę i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (dotyczy terenów: 3MN, 9MN, 10MN, 11MNL, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 37MN, 17MNU, 35MNU, 31MWU, 34U, 36U, 2ZP, 33ZP, 39ZP, 1WS, 32WS, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 3KDL, 4KDL, 2KDG).
2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.
3. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.
4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 2, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3, zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu przepuszczenia wód wezbraniowych rzeki Utraty, z wyjątkiem działań związanych z ochroną przed powodzią oraz z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.
5. W terenach 31MWU, 30MNU, 34U, 36U, 2ZP, 33ZP, 39ZP, 27E, 1WS, 32WS, 2KDG, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 2KDD, 3KDD, ustala się dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV – pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa, po 5 m od osi linii na każdą stronę, w którym obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i innych funkcji chronionych oraz zakazuje się wprowadzania nasadzeń zielenią wysoką. Dopuszcza się po trasie istniejącej linii 15kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii.
6. W terenach: 18MN, 19MN, 28MN, 37MN, 30MNU, 35MNU, 31MWU, 29U, 34U, 36U, 38U, 2ZP, 33ZP, 39ZP, 27E, 32WS, 2KDG, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 2KDW, ustala się dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV – pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa, po 19 m od osi linii na każdą stronę, w którym obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i innych funkcji chronionych oraz zakazuje się wprowadzania nasadzeń zielenią wysoką. Dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii.
7. Określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej od dróg: KDG, KDZ, KDL i KDD, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy.

## Rozdział 9

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

§ 15. 1. Zasady uzbrojenia terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) rozbudowa, przełożenie oraz przebudowa istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego), wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;



- 4) na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z drogą, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu oraz w terenach dróg wewnętrznych;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
  - 7) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m, a dla infrastruktury elektroenergetycznej 110kV – 30 m;
  - 8) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań;
  - 9) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
  - 10) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.
2. Zasady obsługi:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Robotniczej, Inżynierskiej, Instalatorów, Ludwika Waryńskiego, Promyka, Elektrycznej, Batalionów Chłopskich, Królowej Jadwigi lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 mm,
    - b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
    - b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
    - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
    - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
    - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
  - 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 zlokalizowanych na działkach budowlanych,
    - b) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
    - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
    - d) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,

- e) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
- 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 elektroenergetycznej również z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem instalacji 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,
  - d) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło z takich źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 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 turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji:
  - a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących w drogach kanałów technologicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji.

## Rozdział 10

### Zasady gospodarowania odpadami

- § 16. 1. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.
- 2. Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
  - 3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

## Rozdział 11

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

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

- 1) 30% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MNL, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 15aMN, 16aMN, 16bMN, 18aMN, 19MN, 22MN, 26 MN, 28MN i 37MN;
- 2) 30% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MW, 20MW, 21MW, 24MW, 25MW;
- 3) 30% – dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 31MWU;
- 4) 30% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MNU, 30MNU, 35MNU i 17MNU;
- 5) 30% – dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 23U, 29U, 34U, 36U i 38U;
- 6) 0% – dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem 27E;
- 7) 0% – dla terenu usług oświaty i sportu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7UO/US;
- 8) 0% – dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 32WS;
- 9) 0% – dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2ZP, 33ZP, 39ZP;
- 10) 0% – dla terenów dróg publicznych – dróg głównych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG;
- 11) 0% – dla terenu drogi publicznej – drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 12) 0% – dla terenów dróg publicznych – dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4 KDL;
- 13) 0% – dla terenów dróg publicznych – dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
- 14) 0% – dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW;
- 15) 0% – dla terenu ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP oraz dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPJ.

### DZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 5MN, 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15aMN, 16MN, 16aMN, 16bMN, 18MN, 18aMN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN** ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako użytkowe lokale wbudowane, zachowane usługi w oddzielnych budynkach, dojazdy, infrastruktura techniczna.

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym: przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1.

**4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**

w terenach 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15aMN, 16MN, 16aMN, 16bMN, 18MN, 18aMN, 19MN i 22MN zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4;
  - 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt 3 do 7;
  - 3) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 5MN, 16bMN, 18MN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 4) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
    - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych i 5 m dla budynków gospodarczych i garaży oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110kV,
    - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
    - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
    - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 5) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej na działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń pkt 6;
  - 6) możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
    - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 7,
    - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 4;
  - 7) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 8) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
- 1) na terenach 3MN, 5MN, 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 16bMN, 18MN, 18aMN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN:
    - a) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną powierzchnię działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 20 m,
    - d) minimalną szerokość frontu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 15 m;
  - 2) na terenach 15aMN i 16aMN:
    - a) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną powierzchnię działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 15 m,
    - d) minimalną szerokość frontu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 15 m;
  - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne i dojazdy.
7. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy):**
- 1) na terenach 3MN, 5MN, 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 16bMN, 18MN, 18aMN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>;

- 2) na terenach **15aMN, 16aMN, 18aMN**:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne i dojazdu, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
8. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
  - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
  - 3) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 7.
9. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych i dróg dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu, dojazdu oraz ciąg pieszo-jezdny lub sięgacz;
  - 4) dla terenu 18aMN ustala się wspólne dojazdy z drogi 3KDL do dwóch sąsiednich działek z zabudową wolnostojącą lub dwóch sąsiednich działek z zabudową bliźniaczą.
10. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
11. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
12. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MN i 10MN** ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzone, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako użytkowe lokale wbudowane, zachowane usługi w oddzielnych budynkach, dojazdy, infrastruktura techniczna.

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1.

4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4;
  - 2) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszczenie sytuowania budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
    - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych i 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
    - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
    - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 4) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej na działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
  - 5) możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
    - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 7,
    - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 3;
  - 6) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 7) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.
5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną powierzchnię działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 20 m;
  - 4) minimalną szerokość frontu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 15 m;
  - 5) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
  - 6) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3, 4, 5 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
  - 2) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 7.
7. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się: minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy):**
- 1) dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu, dojazdy lub sięgacze.

9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MNL**, ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zielenie nieurządzona i urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako użytkowe lokale wbudowane, infrastruktura techniczna.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) budynki mieszkalne wolnostojące;
  - 2) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - 3) budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
  - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70 % powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej z zielenią o charakterze leśnym;
  - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**  
zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
  - 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4;
  - 2) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
    - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych i 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9,
    - e) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 4) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
  - 5) możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:

- a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 8,
  - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 3;
- 6) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 30 m;
  - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
  - 2) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 7.
8. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): dla zabudowy wolno stojącej – 1200 m<sup>2</sup>.
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
9. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze.
10. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
11. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
12. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MNU, 17MNU, 30MNU i 35MNU** ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, zieleń urządzone, komunikacja pieszo-jezdna;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, infrastruktura techniczna.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
- 1) budynki mieszkalne wolnostojące i usługi jako budynki wolnostojące lub w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku



mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

- 2) budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszcza się zachowanie budynków usług bez zabudowy mieszkaniowej.

**4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**

w terenie 17MNU zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt 3 do 7;
- 3) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych 5 m dla budynków gospodarczych i garaży oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110kV,
  - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy – 2,1,
  - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń pkt 6;
- 6) możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 8,
  - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 4;
- 7) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i pod dojazdy.

**7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;

- 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
  - 4) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 7.
8. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): dla zabudowy mieszkaniowej i usług – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
9. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych i dróg dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu, dojazdy oraz sięgacze.
10. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
11. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
12. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MW, 20MW, 21MW, 24MW i 25MW** ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, zieleń urządzone, komunikacja pieszo-jezdna;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako użytkowe lokale wbudowane, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania, dojazdy.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
- 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
  - 2) budynki gospodarcze, garaże wbudowane;
  - 3) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych w parter lokali użytkowych; w tym usługi handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku –odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**
- 1) w terenach 20MW i 21MW zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1;
  - 2) w terenie 20MW – ul. Promyka 6, w terenie 21MW – ul. Promyka 4 oraz w terenie 21MW ul. Ludwika Waryńskiego 18 budynki o charakterze zabytkowym obowiązują, ustalenia § 10 ust. 2.

5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    - a) usytuowanych w odległości 8 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 1KDG w terenach 24MW, 25MW,
    - b) usytuowanych w odległości zmiennej: 8 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 1KDG w terenie 21MW z wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektu objętego ochroną konserwatora zabytków na działce ew. nr 201 ul. Ludwika Waryńskiego 18;
  - 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt 3 do 4;
  - 3) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 4) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
    - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 15 m dla budynków mieszkalnych oraz 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 4,0,
    - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
    - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 5) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 16 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i pod dojazdy.
7. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:**
- 1) minimalna powierzchnie nowo wydzielonej działki – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
8. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 7.
9. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych i dróg dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dopuszcza się obsługę z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 24MW, 25MW z ciągu pieszo jezdni 1KPJ;
  - 4) dla istniejącej zabudowy w terenie 21MW zachowuje się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze lub dojazdy.
10. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**
- obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.

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

12. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31MWU** ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi albo usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania, dojazdy.

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące lub w zespole zabudowy;
- 2) budynki gospodarcze, garaże wbudowane;
- 3) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych w parter lokali użytkowych lub w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy usytuowanych w odległości 18 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 2KDG;
- 2) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt 4;
- 4) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym:
    - 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
    - 20 m dla budynków mieszkalnych w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej,
    - 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110kV,
  - b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i usługowych – 3, a w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej od 4 do 6 kondygnacji,
  - c) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
  - d) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalną intensywność zabudowy – 3,8,
  - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 5) sytuowanie budynków mieszkalnych:
  - a) z utworzeniem zielonych wnętrz otwartych w kierunku Utraty,

- b) w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej sytuowanie budynków mieszkalnych o zróżnicowanej wysokości od 4 do 6 kondygnacji,
  - c) sytuowanie budynku o wysokości do 6 kondygnacji w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową Elektrociepłowni (utworzenie bramy widokowej wzdłuż osi ul. Batalionów Chłopskich);
- 6) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11;
5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 16 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 3 i 4;
  - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
  - 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
  - 4) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 7.
7. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi lokalnej 4KDL z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dla istniejącej zabudowy zachowuje się obsługę komunikacyjną z drogi 2KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy lub sięgacze.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 23U, 29U, 34U, 36U i 38U ustala się tereny usług.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, kioski, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, dojazdy.

3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 6.
  
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
  - 1) na terenie 23U nakaz sytuowania budynków z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy usytuowanych w odległości 8 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 1KDG z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4;
  - 2) na terenach 29U, 34U, 36U i 38U nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4;
  - 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt 4 do 7;
  - 4) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszczenie sytuowania budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 5) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
    - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110kV,
    - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 2,4,
    - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
    - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 6) realizację zabudowy usługowej pod warunkiem zachowania nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> na budynek usługowy;
  - 7) zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej lub budynków mieszkalnych;
  - 8) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.
  
5. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:**
  - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): dla zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup> ;
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
  
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
  - 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 10 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.
  
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 3 i 4;
  - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;

- 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
  - 4) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 7.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych i dróg dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dla istniejącej zabudowy w terenie 23U zachowuje się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu, dojazdy lub sięgacze.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7UO/US** ustala się teren usług oświaty, w szczególności szkoła i usługi sportu.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty w szczególności szkoła i usługi sportu;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna, urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: w szczególności usługi nauki, kultury, ochrony zdrowia: w lokalach wbudowanych, budynkach wolno stojących lub w zespole zabudowy, infrastruktura techniczna, dojazdy.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
- 1) budynki gospodarcze, garaże dobudowane lub wbudowane;
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 4.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**  
zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
- 1) sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4;
  - 2) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
    - a) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m, w tym 20 m dla budynków usług, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 3,0,

- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
  - 5) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 6) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.
6. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej**, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 2000 m<sup>2</sup>;
    - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazd, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
  7. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m;
    - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
    - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.
  8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej**, ustala się:  
odpowiednio z drogi zbiorczej 1KDZ i drogi dojazdowej 7KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z drogi wewnętrznej 1KDW.
  9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną**:  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
  10. **W zakresie warunków tymczasowego zagospodarowania terenu**, ustala się:
    - 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
    - 2) realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
    - 3) obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej oraz parkingów związanych z organizacją imprez.
  11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**: obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP**, **33ZP** i **39ZP** ustala się tereny zieleni urządzonej.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonej, towarzysząca istniejącym ciągom ekologicznym wzdłuż rzeki Utraty;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: terenowe obiekty sportu i rekreacji, komunikacja piesza, ścieżki rowerowe;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, dojazdy i parkingi dla samochodów osobowych, zbiorniki wodne o funkcji retencyjnej i krajobrazowej.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody**, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 5;
  - 3) zasady realizacji miejsc do parkowania na terenach 2ZP i 33ZP – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, ustala się:  
dla terenu 2ZP zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust.1.



5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
  - 1) zakazuje się sytuowania budynków;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m oraz 30 m dla słupów linii 110kV.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
  - 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 50 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i dojazdu.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
  - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
  - 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL i dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z dojazdów;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 39ZP poprzez teren 31MW.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**

obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**
  - 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
  - 2) realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
  - 3) obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej oraz parkingów związanych z organizacją imprez.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27E** ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi biurowe i administracyjne, urządzenia budowlane, budynki techniczne, zielen urządzona, dojazdy, parkingi;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z elektroenergetyką.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym usytuowanych w odległości 8 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 1KDG i odpowiednio 4 m lub 8 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 4KDL;
  - 2) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
    - a) maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, w tym 5 m dla budynków gospodarczych i garaży oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110kV,
    - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
    - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy – 2,8,
    - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
    - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 3) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.
5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię działki – 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 12 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
  - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
  - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
  - 3) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 7.
7. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek lub regulacji istniejących granic działek.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** i **32WS** ustala się tereny wód powierzchniowych – rzeki Utraty.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe z obudową biologiczną;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, ścieżki rowerowe;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia hydrotechniczne, kładki i mosty, zbiorniki wodne o funkcji retencyjnej i krajobrazowej, komunikacja piesza.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy – 3,5 m;
  - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**

dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się dopuszczenie realizacji działań związanych z ochroną i renaturalizacją ciągu rzeki Utraty.
5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
  - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
  - 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6.
6. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL i dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) dopuszcza się obsługę z drogi 2KDG z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy;
  - 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez przylegające tereny 2ZP, 39ZP.
7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**

obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG i 2KDG** ustala się tereny dróg publicznych – drogi głównej.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga główna (droga nr 760 – 1KDG – ul. Ludwika Waryńskiego i 2KDG – ul. Batalionów Chłopskich);
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**  
na terenie 1KDG zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/18) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
- 1) zakaz sytuowania budynków;
  - 2) zachodnie linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 1KDG zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną – od 7,5 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) północne (granice pasa drogowego) drogi 2KDG zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną – od 10,3 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
  - 5) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
  - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
  - 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6.
7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

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

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga zbiorcza;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**  
na terenie 1KDZ zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/18) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust.1.

5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
  - 1) zakaz sytuowania budynków;
  - 2) północne linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 1KDZ – ul. Promyka – zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną – od 6,5 m do 20,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
  - 4) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 5) narożne ścięcia granic pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienne – zgodnie z rysunkiem planu na skrzyżowaniach z drogami KDD, KDL;
  - 6) skrzyżowanie dróg 1KDZ i 3KDL w formie ronda. Linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienne – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) maksymalną wysokość zabudowy 9 m.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**  
nie określa się.
7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 31. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL** ustala się tereny dróg publicznych – dróg lokalnych.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga lokalna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) dopuszczalne rzędy drzew obustronne lub jednostronne;
  - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**  
dla terenów 2KDL i 3KDL zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/18) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust.1.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
  - 1) zakaz sytuowania budynków;
  - 2) wschodnie linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 1KDL – ul. Robotnicza, zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną – od 10,8 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) dróg KDL zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną, zgodnie z rysunkiem planu;
    - a) dla drogi 2KDL – ul. Królowej Jadwigi – zmienną od 12,2 m do 31 m,
    - b) dla drogi 3KDL – ul. Projektowana – zmienną od 14 m do 22 m,
    - c) dla drogi 4KDL – ul. Elektryczna – zmienną od 14 m do 20 m;
  - 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
  - 5) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) narożne ścięcia granic pasa drogowego dróg KDL zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) skrzyżowanie dróg 3KDL i 1KDZ w formie ronda. Granice pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) maksymalną wysokość zabudowy 15 m oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110kV.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenach 1KDL, 3KDL i 4KDL w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4, w tym dla realizacji drogi 3KDL i mostu nad Utratą ustala się zastosowanie rozwiązań nie wpływających na swobodny przepływ wód powodziowych, z dopuszczeniem budowy drogi na palach, w tym prefabrykowanych;
  - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
  - 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6.
7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 32. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD**, ustala się tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych:

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:**  
dla terenów 1KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/18) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust.1.

5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
    - 1) zakaz sytuowania budynków;
    - 2) lokalizację zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11;
    - 3) linie rozgraniczające dróg zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienną, zgodnie z rysunkiem planu:
      - a) dla drogi 1KDD – ul. Inżynierska – zmienną od 10 m do 11,2 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
      - b) dla drogi 2KDD – ul. Inżynierska – 10 m z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
      - c) dla drogi 3 KDD – ul. Instalatorów – 10 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
      - d) dla drogi 4KDD – zmienną od 10 m do 15,7 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
      - e) dla dróg 5-9 KDD – 10 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach;
    - 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
    - 5) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
    - 6) narożne ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) dróg KDD nie mniejsze niż 5 m x 5 m;
    - 7) maksymalną wysokość zabudowy 15 m oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110kV.
  6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
    - 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
    - 3) w terenach w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6.
  7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**

obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
  8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
  9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.
- § 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** ustala się tereny dróg wewnętrznych.
2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
    - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga wewnętrzna;
    - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
    - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, zatoki postojowe, ścieżki pieszo – rowerowe, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
  3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
    - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9;
    - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej.
  4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**

- 1) zakaz sytuowania budynków;
  - 2) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub jednoprzestrzenna;
  - 3) linie rozgraniczające dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla drogi 1KDW – 5 m, z placem do zawracania 12,5 m,
    - b) dla drogi 2KDW – 5 m;
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy 9 m.
5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
  - 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
6. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
7. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
8. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

§ 34. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się teren ciągu pieszego.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9;
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
  - 1) zakaz sytuowania budynków;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
  - 3) linie rozgraniczające ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w liniach rozgraniczających 2 m;
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy 4 m.
5. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
6. **W zakresie warunków tymczasowego zagospodarowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

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



2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
  - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9;
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1% powierzchni działki budowlanej.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
  - 1) zakaz sytuowania budynków;
  - 2) linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu i zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 14 m;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy 4 m;
  - 4) powiązania z drogą 2KDL ul. Królowej Jadwigi i zakończenie KPJ placem do zawracania od strony drogi 1KDG ul. Ludwika Waryńskiego;
  - 5) zakaz skrzyżowania z drogą 1KDG.
5. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:**  
obowiązują odpowiednio ustalenia § 15 i § 16.
6. **W zakresie warunków tymczasowego zagospodarowania terenu, ustala się:**  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.

#### DZIAŁ IV

##### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 36. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie przyjętego uchwałą Nr XLV/517/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 31 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 214 z dnia 20 października 2006 r., poz. 8120) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie obszar IV przyjętego uchwałą Nr XL.406.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 25 stycznia 2018 r. poz. 847).

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

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski