

UCHWAŁA Nr/.....
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922) oraz uchwały Nr XXIX.297.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, przebiegają zgodnie z granicami obszaru objętego projektem planu wyznaczonymi w uchwale Nr XXIX.297.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar „Staszica” – ul. Dobra – ul. Śląska – ul. Piwna. Obszar objęty planem obejmuje teren położony w Pruszkowie pomiędzy ulicami: Dobrą, Śląską i Piwną.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 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.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **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;
- 3) **istniejącym budynku** – należy przez to rozumieć budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;

- 6) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekroczyć nadziemne lica ścian budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów ocieplenia istniejących budynków, infrastruktury technicznej, niezadaszonych miejsc postojowych; przed nieprzekraczalne linie zabudowy, lecz nie poza linie rozgraniczające terenu, mogą wykraczać nadziemne części budynków takie jak:
 - a) okapy i gzymsy: o nie więcej niż 0,8 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, niezabudowane ganki, zadaszenia wejść, pochylnie i rampy: o nie więcej niż 1,5 m;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów budowlanych, które są ustalone na danym terenie lub w obiekcie zgodnie z zapisami planu;
- 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia terenu, 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;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru objętego planem, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych odrębnych przepisów.

§ 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
 - 5) wymiarowanie linii zabudowy wyrażone w metrach.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW–2MW**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1E**;
- 3) teren zieleni urządzonej i usług kultury, oznaczony symbolem **1ZPUK**.

2. Ustala się, iż granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wyznaczają linie rozgraniczające:

- 1) terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki 1E, przeznaczonego na cele publiczne w zakresie budowy i utrzymania przewodów i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej;
- 2) terenu zieleni urządzonej i usług kultury 1ZPUK, przeznaczonego na cele publiczne w zakresie zarządzania publicznie dostępnego samorządowego parku oraz budowy i utrzymania pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Ustala się łączne stosowanie ustaleń ogólnych planu, ustaleń szczegółowych oraz ustaleń zawartych na rysunku planu.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizowanie na wyznaczonym terenie wyłącznie obiektów lub urządzeń o funkcji zgodnej z ustalonym dla niego przeznaczeniem terenu lub przeznaczeniem towarzyszącym oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 3) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;

- 4) możliwość modernizacji oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków wykraczających w całości poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym zakazuje się ich nadbudowy lub rozbudowy;
- 5) możliwość modernizacji, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków wykraczających częściowo poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym nadbudowa i rozbudowa muszą respektować wyznaczone linie zabudowy;
- 6) zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów:
 - a) ustala się kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia;
 - b) ustala się kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach o nachyleniu nie większym niż 12°;
 - c) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy lub przyjęte w obiektach usługowych,
 - d) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami § 9.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** oraz **przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, przy czym zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej, stanowiącej realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, jeżeli jej lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 5;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 4;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez respektowanie wymogów zawartych w przepisach odrębnych;
- 9) ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody podlega zieleń w obszarze planu; tereny w obszarze planu obejmuje się ochroną w zakresie zachowania istniejących drzew; usunięcie drzewa jest dopuszczalne wyłącznie w przypadku:
 - a) lokalizacji drzewa w obrysie projektowanego budynku,
 - b) złego stanu zdrowotnego drzewa zagrażającego bezpieczeństwu ludzi lub mienia;
- 10) ochronę i kształtowanie krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) zakaz podwyższania powierzchni terenu na działce budowlanej, powyżej poziomu terenu na działkach sąsiednich; zakaz nie dotyczy ukształtowania terenu wokół budynku, w odległości do

1,5 m od ścian kondygnacji nadziemnych budynku, zapewniającego odpływ wody opadowej od budynku.

§ 9. W zakresie **zasad i wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) teren ZPUK przestrzenią publiczną;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznej do potrzeb osób z szczególnymi potrzebami poprzez zastosowanie nawierzchni przeznaczonych dla ruchu pieszych nieograniczających swobody przemieszczania się osób poruszających się na wózkach.

§ 10. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizację budynków w obszarze przy łącznym spełnieniu wymogów wynikających z ustaleń planu, w tym wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony środowiska.

§ 11. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości** ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczenie przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i miejsc do parkowania:**

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez drogi położone poza obszarem planu;
- 2) obowiązek realizacji dróg pożarowych w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji dla nowych obiektów oraz istniejących budynków rozbudowywanych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny w istniejącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub 2 na 1 lokal mieszkalny w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla pracowników: 1 na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów usług: 1 na 40 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i jednocześnie nie mniej niż 1 stanowisko na każdy lokal usługowy;
- 2) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 na 1 mieszkanie,
 - b) w zabudowie usługowej: 1 na 3 miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) nakaz urządzenia miejsc do parkowania dla samochodów w formie niezadaszonych miejsc postojowych, garaży w pomieszczeniach wydzielonych w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacjach podziemnych budynków z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) nakaz urządzenia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6–15,
 - b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16–40,
 - c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41–100,
 - d) 4 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100, przy czym na każde kolejne 25 miejsc nakazuje się realizację 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosowanie reguł matematycznych.

§ 13. W zakresie zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; lokalizacja nie może powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz musi minimalizować koszty usuwania kolizji z zagospodarowaniem terenu, które mogą wystąpić; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy,
 - c) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła; przy czym dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci wodociągowe zlokalizowane w obszarze,
 - c) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o minimalnej średnicy przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm,
 - d) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków:**
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane w obszarze planu,
 - e) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci:
 - kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej: Ø200 mm,
 - kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej: Ø50 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zastrzeżeniem lit. d, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację, w tym studni chłonnych,
 - c) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację wód opadowych dla kilku działek budowlanych,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej z zastosowaniem zbiorników retencyjnych oraz ograniczeniem prędkości ich spływu,
 - e) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi powinny być podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - f) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej: Ø300 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z butli,
 - c) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze planu,
 - d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - c) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne zlokalizowane w obszarze planu;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
 - a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym,
 - b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane w obszarze planu,
 - c) ustala się zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten,
 - b) ustala się dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia zgodnie z planem dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 15. Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy do budynków, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące;

- 2) pomieszczenia o funkcji gospodarczej i garażowej nakazuje się lokalizować wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 9) dachy płaskie;
- 10) kolorystyka elewacji: odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 5;
- 11) dopuszcza się modernizację, przebudowę oraz remont istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne, obiektów i urządzeń, z możliwością zachowania istniejącej funkcji;
- 12) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 85° do 95°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.

4. **Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:** 1000 m².

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg położonych poza obszarem planu poprzez dojścia i dojazdy;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z § 12 ust. 2.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 13.

7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z § 14.

8. **Ustala się stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 17. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy do budynków, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzone.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
- 2) pomieszczenia o funkcji gospodarczej i garażowej nakazuje się lokalizować wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 4,4;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 10;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m;
- 9) dachy płaskie;
- 10) kolorystyka elewacji: odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 5;
- 11) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 85° do 95°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod dojazdy.

4. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych**: 1000 m².

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg położonych poza obszarem planu poprzez dojeżdża i dojazdy;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §12 ust. 2.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej**: zgodnie z § 13.

7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**: zgodnie z § 14.

8. Ustala się **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 18. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **1E**, ustala się przeznaczenie terenu: obiekty infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące; dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 7) dachy płaskie;
- 8) kolorystyka elewacji: odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 5;
- 9) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

3. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 50 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 7 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 85° do 95°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 50 m².

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg położonych poza obszarem planu poprzez dojścia i dojazdy na terenach 1MW i 2MW;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów – potrzeby nie występują.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 13.

7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z § 14.

8. **Ustala się stawkę procentową,** na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy: 0%.

§ 19. 1. Dla terenu zieleni urządzonej i usług kultury, oznaczonego symbolem **1ZPUK,** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzona – publicznie dostępny samorządowy park,
 - b) usługi kultury – obiekty samorządowych instytucji kultury;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: place zabaw, urządzenia sportowe, dojścia i dojazdy do budynków, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, zbiorniki i inne urządzenia wodne służące gospodarowaniu wodami opadowymi lub roztopowymi.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,02,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy płaskie;
- 8) kolorystyka elewacji: odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 5;
- 9) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami § 9.

3. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 85° do 95°.

4. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg położonych poza obszarem planu poprzez dojścia i dojazdy;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z § 12 ust. 2.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z § 13.

6. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z § 14.

7. **Ustala się stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

ROZDZIAŁ 4 **Przepisy końcowe**

§ 20. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Staszica”, przyjętego uchwałą Nr XLI/388/09 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 17 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 53 z dnia 12 marca 2010 r., poz. 778).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski