

**UCHWAŁA Nr ...../.....**  
**Rady Miasta Pruszkowa**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 599) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr L.576.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”, stwierdzając, że nie narusza on 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 obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały, przebiegają:
- 1) od północy: od północno-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 276 z obrębem nr 8, w kierunku wschodnim, wzdłuż północnych granic działek ewidencyjnych: nr 276, 50, 93/12, 93/11, 93/7, 93/5, 150/1, 150/10, 150/11, 151, 166 z obrębem 8;
  - 2) od wschodu: wzdłuż zachodniej granicy działki ew. 178/1 z obrębem 8 stanowiącej zachodnią linię rozgraniczającą ulicy Władysława Reymonta do ulicy Długiej i dalej z przejściem do południowej linii rozgraniczającej ulicy Długiej;
  - 3) ponownie od północy: w kierunku wschodnim wzdłuż południowej linii rozgraniczającej ulicy Długiej przebiegającej po południowych granicach działek ewidencyjnych: nr 46/9, 260/2 oraz 58/10, 515, 516, 58/11, 58/8 z obr. 9 do południowo-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 58/8 z obrębem 9 i dalej przez działkę ewidencyjną nr 87 z obrębem 9 do przecięcia z osią ulicy Ludowej;
  - 4) ponownie od wschodu: w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Ludowej na działce ewidencyjnej nr 88/14 z obrębem 9 do przecięcia z osią ulicy 3-go Maja przebiegającą wzdłuż granicy obrębów nr 8 i 9 oraz obrębem 11;
  - 5) od południa: w kierunku zachodnim wzdłuż granicy obrębów 8 i 9 oraz obrębem 11 do punktu wyznaczonego na granicy obrębem 8 w odległości 13 m od zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 48/16 (dawna działka ewidencyjna nr 48/4);
  - 6) od zachodu: w kierunku północnym od punktu wyznaczonego na granicy obrębem 8 do punktu przecięcia na osi ulicy Ciechanowskiej na działce ewidencyjnej nr 47/3 do północnej granicy działki ewidencyjnej nr 47/3 i następnie wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 27 do północno-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 276 z obrębem 8.

**§ 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.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **dach spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 12°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, ustalone niniejszym planem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nie dotyczy to części podziemnych budynków, elementów ocieplenia istniejących budynków, infrastruktury technicznej, niezadaszonych miejsc postojowych; okapy i gzymsy mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, niezabudowane ganki, zadaszenia wejść, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających i jednocześnie określające obowiązek sytuowania bezpośrednio przy tej linii lica elewacji na co najmniej 70% jej szerokości od strony tych linii:
  - a) nie dotyczy to części podziemnych budynków, elementów ocieplenia istniejących budynków, infrastruktury technicznej, niezadaszonych miejsc postojowych; okapy i gzymsy mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, niezabudowane ganki, zadaszenia wejść, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m; dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu w odległości od linii rozgraniczających większej, niż obowiązująca linia zabudowy, pod warunkiem zlokalizowania budynku w odległości nie mniejszej niż 15 m od tej linii,
  - b) ustalenia lit. a nie dotyczy obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi dróg/ulic;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie 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 inaczej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej; w przypadku gdy nie zostało ustalone jako jedyne, powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej; minimalna powierzchnia przeznaczenia podstawowego może być inaczej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia dopuszczalnego;
- 10) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki budowlanej o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 11) **terenie** – 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;

- 12) **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 o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 500 m<sup>2</sup>, działalność biurową, sport i rekreację, kulturę, projektowanie i pracę twórczą, gastronomię, turystykę, apteki, banki, usługi rzemieślnicze: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi naprawcze itp.; usługi, o których mowa w planie nie obejmują składów i magazynów, wulkanizacji, warsztatów naprawczych samochodów osobowych;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne sytuowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przylegające do siebie swoimi ścianami usytuowanymi przy tej granicy i rozdzielone ścianami oddzielenia z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
- 15) **dojazdach** -- należy przez to rozumieć dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej obiektów infrastruktury sportowo- rekreacyjnej.

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
  - 7) 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;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy;
  - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:
- 1) 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. 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) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
  - 6) obiekt objęty ochroną ustaleniami planu;
  - 7) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
  - 8) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 9) wymiarowanie wybranych elementów zagospodarowania podane w metrach.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne 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–6MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN–17MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **1MNU–5MNU**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług oświaty oznaczony symbolem **1UO**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U i 2U**;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP–3ZP**;
- 7) tereny dróg publicznych:
  - a) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**,
  - b) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL–5KDL**,
  - c) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD–10KDD**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) terenu zabudowy usługowej – usług oświaty 1UO – jako służącemu budowie i utrzymaniu pomieszczeń dla szkół publicznych, przedszkoli, obiektów sportowych oraz instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej,
  - b) terenu zabudowy usługowej 1U – jako służącemu budowie i utrzymaniu pomieszczeń dla publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych,
  - c) terenów zieleni urządzonej 1ZP–3ZP – jako służących urządzeniu publicznie dostępnych samorządowych parków,
  - d) terenów dróg publicznych: terenu ulicy zbiorczej 1KDZ, terenów ulic lokalnych 1KDL, 2KDL, 4KDL i 5KDL, terenów ulic dojazdowych 1KDD–10KDD jako służących budowie, utrzymaniu i wykonywaniu robót publicznych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
  - a) terenu zabudowy usługowej 2U – jako służącemu budowie i utrzymaniu pomieszczeń dla publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych,
  - b) terenu drogi publicznej ulicy lokalnej 3KDL – jako służącej budowie, utrzymaniu i wykonywaniu robót publicznych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. 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.

5. 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 terenu przeznaczeniem podstawowym, przeznaczeniem towarzyszącym lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15;
- 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) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami §10.

**§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, stanowiącej realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, jeżeli jej lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; 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 §15 pkt 5;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 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 §13 pkt 1 i 2 oraz wymogów w zakresie rozmieszczenia urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 10 lit. c; niezależnie od ww. wymogów ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych;
- 9) ochronę zieleni w obszarze planu na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 10) ochronę i kształtowanie krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu;

- 11) zakaz 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się ochronę dla obiektu objętego ochroną ustaleniami planu, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §19 ust. 3 pkt 1;
- 3) ustala się ochronę ekspozycji miejsca pamięci narodowej lokalizowanego poza obszarem planu, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §19 ust. 3 pkt 2.

**§10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się tereny KDZ, KDL, KDD, ZP, UO, U przestrzeniami publicznymi;
- 2) ustala się obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych (ze szczególnymi potrzebami), poprzez:
  - a) w rejonie przejść dla pieszych:
    - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
    - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
  - b) obowiązek lokalizowania małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów ogłoszeniowych oraz kiosków ulicznych i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
  - c) obok miejsca do wypoczynku (ławki) należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych na terenach ZP;
- 4) na terenach KDZ, KDL, KDD, UO i U ustala się zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) nakaz lokalizacji ogrodzeń w ich liniach rozgraniczających dróg (w granicy pasa drogowego) z możliwością wycofania bram i furtek oraz ze względu na ochronę drzew,
  - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie żelbetowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
  - c) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego jego długości,
  - d) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m,
  - e) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m;
- 5) na terenach KDZ, KDL, KDD ustala się zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3-m od krawędzi jezdni,
  - b) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych (w granicach pasa drogowego) nie mogą mieć więcej niż 3,5 m wysokości,
  - c) możliwość lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych w formie: tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 1 m<sup>2</sup>, słupów ogłoszeniowo – reklamowych w formie walca z zadaniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 3,5 m,
  - d) zakaz stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej,
  - e) możliwość lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w powiązaniu z obiektami małej architektury;
- 6) na terenach, o których mowa w pkt 1, ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury: 3,5 m.

**§11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu poprzez:**

- 1) wysokość zabudowy:

- a) budynków, odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu spełniająca wymogi przepisów odrębnych – zgodnie z ustaleniami wysokości zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy i 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, oznaczonych na rysunku planu: linii zabudowy, strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, strefy technologicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony środowiska;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się do lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej z działką drogową;
- 6) odległość budynku od granicy działki budowlanej z niewyznaczoną na rysunku planu działką drogową nie może być mniejsza niż 4 m;
- 7) w zakresie zabudowy istniejącej:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy,
  - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę zabudowy z zachowaniem dotychczasowej funkcji, zlokalizowanej na terenach o innym przeznaczeniu niż sposób jej użytkowania, z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - c) w przypadku, gdy wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wielkość ustaloną w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - d) w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - e) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - f) dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu dla rozbudowywanego budynku, do formy dachu zabudowy istniejącej;
- 8) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, muszą odpowiadać parametrom działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 9) nie wprowadza się ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu działek budowlanych ze względu na ich powierzchnię.

**§12. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie 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;

- 3) nakazuje się, w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, wydzielenia działek przeznaczonych w planie na tereny dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tego terenu.

**§13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) ustala się dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, po 19 m od osi linii na każdą stronę, w której:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków, w tym budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakazuje się sadzenia drzew osiągających wysokość przekraczającą 5 m z uwzględnieniem pięcioletniego przyrostu,
  - c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110 kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tej linii;
- 2) ustala się dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, po 5 m od osi linii na każdą stronę, w której zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków, w tym budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
  - b) sadzenia drzew osiągających wysokość przekraczającą 3 m z uwzględnieniem pięcioletniego przyrostu;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. W zakresie obsługującego układu komunikacyjnego ustala się:
  - 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez teren ulicy zbiorczej 1KDZ oraz tereny ulic lokalnych 1KDL–5KDL;
  - 2) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez teren ulicy zbiorczej 1KDZ, tereny ulic lokalnych 1KDL–5KDL, tereny ulic dojazdowych 1KDD–10KDD oraz drogi poza obszarem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) możliwość zapewnienia dostępu do dróg publicznych poprzez:
    - a) sięgacze,
    - b) wydzielone działki (dojazdy) o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
  - 4) obowiązek realizacji dróg pożarowych w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
2. 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.
3. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych na terenach dróg publicznych.
4. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.
5. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
  - 1) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
    - a) dla mieszkańców:
      - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
      - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,



- b) ustalenie litera a pierwsze tiret nie dotyczy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dla której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- c) dla pracowników: 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na zmianie,
- d) dla klientów usług:
  - usług oświaty: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5,
  - pozostałych usług: 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów; nie mniej niż 1 stanowisko na każdy sklep lub punkt usługowy;
- 2) dla budynków, w których występują różne funkcje, nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż suma miejsc dla poszczególnych funkcji;
- 3) 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;
- 4) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat, garaży, garaży w pomieszczeniach wydzielonych w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacjach podziemnych budynków z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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, przy czym na każde kolejne 25 stanowisk nakazuje się realizację 1 stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) przy wyliczaniu liczby miejsc do parkowania stosuje się reguły matematyczne zaokrąglania liczb.

#### **§15. 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 mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy; dla lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia pkt 7,
  - 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 zachowanie indywidualnych rozwiązań,
  - d) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 15 m;
- 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,
  - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacyjnej,
  - 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 zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. e:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - przy pomocy zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację,
  - c) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację dla kilku działek budowlanych,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach drogi,
  - 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 zaopatrzenie dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, paliwa stałe o zawartości siarki nie większej niż 0,6% lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 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 napowietrzno-kablowym,
  - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne:
    - wysokiego napięcia lokalizować wyłącznie w granicach wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
    - średniego napięcia lokalizować wyłącznie w granicach wyznaczonych strefy technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
    - budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami stref technologicznych,
  - c) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,
  - d) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne zlokalizowane w obszarze planu,
  - e) ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:**
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-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 i stacji bazowych,
  - b) ustala się dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU) jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 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.

**§16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji przeznaczenia zgodnie z planem dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§18.** 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MW–6MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami lokalizowanymi w lokalach wydzielonych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzona, urządzenia budowlane.

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:
  - a) budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
  - b) na terenach 5MW i 6MW budynki mieszkalne lub ich zespoły nakazuje się lokalizować tak aby każda z części kubaturowych budynku zlokalizowana była w odległości nie mniejszej niż ich wysokość pomniejszona o 5 m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;

- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 5MW i 6MW: 50%,
  - b) na pozostałych terenach: 30%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna:
    - na terenie 1MW: 1,8,
    - na terenach 3MW, 5MW i 6MW: 2,5,
    - na pozostałych terenach: 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 5MW i 6MW: 30%,
  - b) na pozostałych terenach: 30 %;**
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - c) na terenie 1MW: 5,
  - d) na terenie 3MW: 4, przy czym czwartą kondygnację nadziemną nakazuje się realizować wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - e) na terenach 5MW i 6MW: 3,
  - f) na pozostałych terenach: 3;
- 7) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków:
    - na terenie 1MW: 18 m,
    - na terenie 3MW: 14 m,
    - na terenach 5MW i 6MW: 12 m,
    - na pozostałych terenach: 12 m;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: 15 m;
- 9) dachy budynków:
  - a) na terenach 1MW i 2MW: dachy płaskie,
  - b) na pozostałych terenach: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 10) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków:
  - a) na terenie 1MW: 16,5 m,
  - b) na terenach 5MW i 6MW: 12 m,
  - c) na terenie 3MW: 11 m,
  - d) na pozostałych terenach: 10,5 m;
- 11) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12, a parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1,2,3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu.

**4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.**

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających ulic lokalnych i ulic dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów 5MW i 6MW z ulicy zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

- 3) dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §14 ust. 5 z dopuszczeniem dla terenów 5MW i 6MW lokowanie ogólnodostępnych miejsc do parkowania w granicach terenu 1KDZ.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §15.

7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §16.

8. **Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

**§19.** 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN–17MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym z usługami lokalizowanymi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nieprzekraczającej powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym powierzchnia sprzedaży usług handlu w budynku nie może przekraczać 50 m<sup>2</sup> (ale nie więcej niż powierzchnia budynku mieszkalnego określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy; infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzona, urządzenia budowlane.

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 budynków mieszkalnych:
  - a) na terenach 1MN, 2MN, 6MN–13MN, 15MN, 16MN i 17MN: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa bliźniacza, przy czym na terenie 16MN budynki mieszkalne lub ich zespoły nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż ich wysokość pomniejszona o 5 m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN,
  - b) na terenach 3MN–5MN: zabudowa bliźniacza,
  - c) na terenie 14MN: zabudowa wolnostojąca;
- 2) nakazuje się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się 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. 5,
  - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 5-13;
- 4) w zakresie lokalizacji garaży i budynków gospodarczych:
  - a) na terenach 3MN–5MN: nakazuje się realizację funkcji gospodarczych lub garażowych w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych,
  - b) na pozostałych terenach dopuszcza się:
    - realizację garaży lub budynków gospodarczych w formie wolnostojącej,
    - lokalizację garaży lub budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 14MN: 37%,
  - b) na terenie 16MN: 50%,
  - c) na pozostałych terenach: 40%;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,

- b) maksymalna:
  - na terenie 14MN: 0,6,
  - na terenie 16MN: 2,5,
  - na pozostałych terenach: 1,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 14MN: 40%,
  - b) na terenie 16MN: 30%,
  - c) na pozostałych terenach: 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - na terenie 14MN: 2, przy czym drugą kondygnację nadziemną nakazuje się realizować wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - na terenie 16MN: 3,
    - na pozostałych terenach: 3,
  - b) pozostałych budynków-garaży i budynków gospodarczych: 1;
- 9) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - na terenie 14MN: 10 m,
    - na terenie 16MN: 12 m,
    - na pozostałych terenach: 12 m,
  - b) pozostałych budynków-garaży i budynków gospodarczych: 3 m;
  - c) pozostałych obiektów budowlanych: 14 m;
- 11) dachy budynków:
  - a) na terenie 14MN:
    - budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 35°,
    - pozostałych budynków: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°,
  - b) na pozostałych terenach: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 12) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - na terenie 14MN: 4 m,
    - na terenie 16MN: 12 m,
    - na pozostałych terenach: 8,5 m,
  - b) pozostałych budynków-garaży i budynków gospodarczych: 3 m;
- 13) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na terenie 14MN dla obiektu objętego ochroną ustaleniami planu, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) nakazuje się:
    - zachowanie formy budynku,
    - zachowanie detali architektonicznych,
    - zachowanie kompozycji elewacji w zakresie rozmieszczenia, zastosowanych podziałów i wielkości otworów okiennych,
    - zastosowanie tynku jako materiału wykończeniowego elewacji,
    - zachowanie koloru piaskowego powierzchni ścian elewacji, dla elementów i detali architektonicznych budynku nakazuje się stosowanie bieli,
    - stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej ujednoliconej w obrębie budynku pod względem materiału i koloru; nakazuje się zastosowanie koloru białego lub odcieni brązu,

- zastosowanie dla pokrycia dachu blachy lub dachówki ceramicznej w kolorze brązowym,
  - stosowanie balustrad żeliwnych, kutych lub wykonanych z metalowych prętów lub profili zamkniętych, przy czym powierzchnia elementów metalowych balustrady nie może być większa niż 20% jej powierzchni;
- b) dopuszcza się w przypadku remontu zachowanie elementów współczesnych;
- c) zakazuje się:
- rozbudowy oraz nadbudowy budynku,
  - lokalizacji okien dachowych, okien kolankowych, świetlików okiennych,
  - ocieplania zewnętrznego ścian,
  - montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych kondygnacji nadziemnych,
- d) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami w ust. 2 dla terenu 14MN;
- 2) na terenie 15MN w zakresie zachowania ekspozycji miejsca pamięci narodowej zlokalizowanego poza obszarem planu ustala się:
- a) zakaz lokalizacji pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ul. Długiej,
- b) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami w ust. 2 dla terenu 15MN.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12, a parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenie 14MN: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 16MN: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 17MN: 220 m<sup>2</sup>,
  - d) na pozostałych terenach: 300 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek:
  - a) na terenach 1MN, 2MN, 6MN–15MN: 16 m,
  - b) na terenach 3MN–5MN, 16MN i 17MN: 11 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 5) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.

**5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) na terenie 14MN: 700 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenie 16MN: 500 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenie 17MN: 220 m<sup>2</sup>;
- 4) na pozostałych terenach: 300 m<sup>2</sup>.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) na terenie 14MN obowiązują ograniczenia w zabudowie dla zabytku zgodnie z ust. 3;
- 2) na terenie 15MN w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §13 pkt 1;
- 3) na terenach 1MN, 6MN i 11MN w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 2.

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających ulic lokalnych i ulic dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów 15MN i 16MN z ulicy zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojeżdżania i dojeżdżania lub sięgacze;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §14 ust. 5.

**8. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.**

9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §16.

10. **Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.**

**§20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU–5MNU ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z usługami lokalizowanymi w lokalach wydzielonych w budynkach, w skład których wchodzi jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy (o powierzchni nieprzekraczającej powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym powierzchnia sprzedaży usług handlu w budynku nie może przekraczać 50 m<sup>2</sup>, ale nie więcej niż powierzchnia budynku mieszkalnego określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego),
  - c) zabudowa usługowa w oddzielnych budynkach;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzona, urządzenia budowlane.

**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 budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) na terenach 1MNU–4MNU: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa bliźniacza,
  - b) na terenie 5MNU: zabudowa wolnostojąca;
- 2) nakazuje się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych lub usługowych 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. 4,
  - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 5-13;
- 4) w zakresie lokalizacji garaży i budynków gospodarczych:
  - a) na terenie 1MNU: nakazuje się realizację funkcji gospodarczych lub garażowych w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
  - b) na pozostałych terenach dopuszcza się:
    - realizację garaży lub budynków gospodarczych w formie wolnostojącej, przy czym na terenach 2MNU, 3MNU i 5MNU garaże i budynki gospodarcze nakazuje się lokalizować w odległości 10 m od wyznaczonych linii zabudowy,
    - lokalizację garaży lub budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
    - realizację garaży lub budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,4;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków mieszkalnych: 3,
  - b) garaży i budynków gospodarczych: 1,
  - c) budynków usługowych: 2;



- 9) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 12 m,
  - b) budynków usługowych: 9 m;
  - c) pozostałych budynków garaży i budynków gospodarczych: 3 m,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 14m;
- 11) dachy budynków: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 12) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych: 8,5 m,
  - b) pozostałych budynków garaży i budynków gospodarczych: 3 m;
- 13) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12, a parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 300 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojścia i dojazdy.

**4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m<sup>2</sup>.**

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenie 5MNU w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 2.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających ulic lokalnych oraz z ulic dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §14 ust. 5.

**7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.**

**9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.**

**§21. 1. Dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego symbolem 1UO, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: szkoły publiczne, publiczne obiekty sportowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane.

**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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,6;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20% – rozumianej jako część działki budowlanej na gruncie rodzimym, nie obejmująca innych powierzchni takich jak zielen projektowana na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków: 15 m;
- 7) dachy budynków: dachy płaskie; na obiektach sportowych dopuszcza się dachy spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 12 m;
- 9) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 10) ustalenia w zakresie sytuowania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §10.

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12, a parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1,2,3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojścia i dojazdy;
- 5) **Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.**

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających ulic lokalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §14 ust. 5.

**6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.**

**7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.**

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

**§22. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zielen urządzona, urządzenia budowlane.

**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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,4;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: **30%** – rozumianej jako część działki budowlanej na gruncie rodzimym, nie obejmująca innych powierzchni takich jak zielen projektowana na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 6) **maksymalna wysokość zabudowy:**
  - a) **budynków: 12m,**
  - b) **pozostałych obiektów budowlanych: 14m;**
- 7) dachy budynków: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 10,5 m;
- 9) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 10) ustalenia w zakresie sytuowania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §10.

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12, a parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 75° do 105°.
- 4) ustalenia pkt 1,2,3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy.

**4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.**

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 1.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy lokalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu z ulicy zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę terenu poprzez dojeżdżania i dojazdy lub sięgacze;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §14 ust 5.

**7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.**

**9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

**§23. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu edukacji, oświaty, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki gospodarcze, garaże, dojeżdżania i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zielen urządzona, urządzenia budowlane.

**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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: **30%** – rozumianej jako część działki budowlanej na gruncie rodzimym, nie obejmująca innych powierzchni takich jak zielen projektowana na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zielone towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) **maksymalna wysokość zabudowy:**
  - a) **budynków: 12m,**
  - b) **pozostałych obiektów budowlanych: 14m;**
- 6) dachy budynków: dachy płaskie;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 10,5 m;
- 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 9) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 10) ustalenia w zakresie sytuowania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §10.

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12, a parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

**4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.**

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 1.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy lokalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu z ulicy zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę terenu poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §14 ust. 5.

**7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.**

**9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

**§24.** 1. Dla terenów **zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP–3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępne samorządowe parki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty sportu i rekreacji, zbiorniki i inne urządzenia wodne służące gospodarowaniu wodami opadowymi lub roztopowymi, komunikacja pieszo–rowerowa;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury.

**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) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na terenie 2ZP nieprzekraczająca 15 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 1ZP: 45%,
  - b) na pozostałych terenach: 70%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna, o której mowa w pkt 3, rozumiana jest jako część działki budowlanej na gruncie rodzimym, nie obejmująca innych powierzchni takich jak zieleń projektowana na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone;
- 5) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) ustalenia w zakresie sytuowania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §10.

**3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 300 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach 1ZP i 2ZP w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających ulic lokalnych oraz ulic dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 3) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów – potrzeby nie występują.

**6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §15.

**7. Sposób i termin–tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §16.

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

**§25.** 1. Dla **terenu ulicy zbiorczej**, oznaczonej symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – ulica zbiorcza;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zatoki postojowe;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.

**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) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dla słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nieprzekraczająca 30 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu zmienna: od 24,1 m do 47 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
- 7) ustalenia w zakresie sytuowania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §10.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 1.

**4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.**

**5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.**

**6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

**§26. 1. Dla terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL–5KDL, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – ulice lokalne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.

**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) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym:
  - a) słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nieprzekraczająca 30 m,
  - b) słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nieprzekraczająca 15 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 3KDL i 5KDL: 10%,
  - b) na pozostałych terenach: 5%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu zmienna: 1KDL od 5,7 m do 6,5 m, 2KDL od 12,1 m do 24,3 m, 3KDL od 10,5 m do 28,9 m, 4KDL od 11,9 m do 23,1 m, 5KDL od 6,2 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
- 7) ustalenia w zakresie sytuowania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §10.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) na terenie 5KDL w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 1;

- 2) na terenach 2KDL–5KDL w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 2.

4. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §15.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §16.

6. **Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

**§27. 1.** Dla terenów **ulic dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD–10KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – ulice dojazdowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.

**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) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dla słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nieprzekraczająca 15 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 9KDD: 0%,
  - b) na pozostałych terenach: 10%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu zmienna: 1KDD od 11,1 m do 18,6 m, 2KDD od 10,1 m do 18,3 m, 3KDD od 11,9 m do 19 m, 4KDD od 11,3 m do 28,1 m, 5KDD od 11,4 m do 19,3 m, 6KDD od 10,9 m do 15,9 m, 7KDD od 11,2 m do 16,2 m, 8KDD od 11,9 m do 19,6 m, 9KDD od 5 m do 17,2 m, 10KDD od 3,5 m do 9,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
- 7) ustalenia w zakresie sytuowania ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §10.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenie 1KDD w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 2.

4. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §15.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §16.

6. **Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

## **ROZDZIAŁ 4**

### **Przepisy końcowe**

**§28.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

**§29.** 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