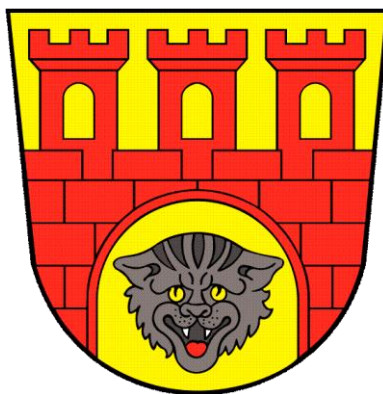


PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA
PRUSZKOWA – GAŚIN PRZEMYSŁOWY – OBSZAR III

PROJEKT PLANU

PRUSZKÓW, 2020-2022

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU
 MIASTA PRUSZKOWA – GAŚIN PRZEMYSŁOWY – OBSZAR III**

sporządzający:	PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA
wykonawca:	BUDPLAN  BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zastępca głównego projektanta:	mgr inż. Anna Bereś
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Rafał Musiałek mgr inż. Ilona Musiałek mgr inż. Monika Szczypińska inż. Monika Nasiłowska mgr Marlena Szklarz
środowisko przyrodnicze:	inż. Zuzanna Górecka mgr inż. Małgorzata Kopka mgr inż. Magdalena Smoczyńska
infrastruktura techniczna:	mgr inż. Tomasz Jedynak inż. Anna Wojtczuk
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska

Uchwała Nr
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 12 z ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 zm.: z 2015 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr XV/134/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy zmienionej Uchwałą Nr XXXVIII/343/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 października 2013 r., Uchwałą Nr VIII/68/2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 maja 2015 r., Uchwałą Nr XVII.169.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 lutego 2016 r., wszystkie zmieniające Uchwałą Nr XV/134/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy oraz stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego Uchwałą XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III, zwany dalej „planem”.

§2. 1. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy – Obszar III.

2. Granice Obszaru III przebiegają następująco:

- 1) od północy w kierunku wschodnim wzdłuż rzeki Utraty, wzdłuż południowej granicy działki ewidencyjnej nr 121 z obrębu 13;
- 2) od wschodu w kierunku południowym, wzdłuż zachodniej granicy ewidencyjnej działki nr 122/1 z obrębu 13 i dalej wzdłuż zachodniej granicy działek ewidencyjnych nr 122/2 i 118/9 (stanowiących część ulicy Przejazdowej) do południowego narożnika działki ewidencyjnej nr 118/9 z obrębu 13 następnie z przejściem przez ulicą Promyka przez działkę ewidencyjną nr 119/10 z obrębu nr 13 oraz działkę ewidencyjną nr 1/15 z obrębu nr 14 i dalej wzdłuż zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr

- 54/2 (stanowiącej część ulicy Przejazdowej), następnie wzdłuż południowo- wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 45/1 (stanowiącej część ulicy Parzniewskiej);
- 3) od południa, w kierunku północno - wschodnim, wzdłuż granicy ulicy Nowo -Traktowej poprowadzonej w odległości 37m od granic działek ewidencyjnych nr 32, 33, 35 i 34 do granicy administracyjnej miasta Pruszkowa wspólnej z granicą gminy Brwinów;
 - 4) od zachodu wzdłuż zachodniej granicy administracyjnej miasta Pruszkowa wspólnej z granicą gminy Brwinów.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
 - 3) 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 aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej.
5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat);
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą;
 - 12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej i wojewódzkiej;
 - 13) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 16) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 17) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°;
- 2) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem, niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej do 20 m² i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 4) **linii rozgraniczającej tereny dróg** – należy przez to rozumieć granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu,
 - e) ustalenia lit. b, c i d nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi 2KDG;

- 6) **powierzchni biologicznie czynnej:**
- a) na terenach UP, 3U i 4U oraz dróg - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach ZN, 1U i 2U należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym – nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu - symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 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;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalno-usługowym poza tym lokalem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 14) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** – należy przez to rozumieć teren obejmujący dolinę rzeki Utraty określony Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870 z dnia 14 lutego 2007 r. z późn. zm.).

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
 - 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
 - 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV do skablowania lub przebudowy;
 - 8) granica pasa technologicznego projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do skablowania lub przebudowy.
2. Wyznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) strefę sanitarną 150 m od granicy cmentarza (poza obszarem planu);
 - 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 4) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 5) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
 3. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDA, jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczony w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w ostatecznej decyzji o lokalizacji drogi krajowej.
 4. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, 1KDZ i 2KDZ jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej i powiatowej.
 5. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD i 2KDD, jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 6. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. Dla poszczególnych terenów do ustaleń szczegółowych znajdujących się w rozdziale 3 obowiązują odpowiednie ustalenia z rozdziału 1 i 2.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 9;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się nieklasyfikowanie terenów w obszarze planu do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem, ale hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą wykraczać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane;
- 5) w przypadku realizacji lub zachowania na terenach U lub UP budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się: granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym i numerem AZP 58-64/27, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających terenów 1UP, 4U i 3KDZ, w której nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń § 3 pkt 4,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się przebudowę, remont, nadbudowę oraz rozbudowę, ale bez powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,

- d) dopuszczenie w terenie oznaczonym symbolem 1UP lokalizowania budynków o powierzchni do 25 m² (typu portierni, kiosków) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie budynków portierni i kiosków na terenie oznaczonym symbolem 1UP ale wyłącznie przy głównych wjazdach na działkę budowlaną;
- 3) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni, grafitu, bieli i szarości z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 4) w zakresie zasad i warunków sytuowania szyldów dopuszcza się lokalizowanie szyldów:
- a) wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku,
 - b) zawierających się w całości w granicach obrysu budynku,
 - c) w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą,
 - d) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie wysokości nie przekraczającej 350 cm,
 - f) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu.

§10. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego w części tereny 1ZN, 2ZN, 3ZN, 1KDA, 2KDG, 1KDL, 2KDD, 1U, na którego obszarze obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, o których mowa w § 3 pkt 13;
- 2) w terenach 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 1U, 2U, 1KDA, 2KDG, 1KDL, 2KDL, 2KDD wskazuje się odpowiednim symbolem położone w całości lub w części:
 - a) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 2 lit. a i b, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych;
- 4) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w pkt 2 lit. c, ustala się zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;

- 5) wskazuje się strefę sanitarną 150 m od granicy cmentarza położonego poza granicą obszaru planu, na której obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarza i chowania zmarłych;
- 6) pod liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia 15kV sadzenie drzew i realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego.

§11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) zasady scalania i podziału nieruchomości w poszczególnych terenach zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i według następujących zasad:
 - a) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
 - b) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości ich frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) oznacza się granicę pasa technologicznego projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości liczonej po 19 m od jej osi, na której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa energetycznego:
 - a) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
 - c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii;
- 2) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV do skablowania lub przebudowy oraz ustala się:
 - a) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1,
 - b) ustala się przebudowę i skablowanie ww. linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
- 3) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV do skablowania lub przebudowy oraz ustala się przebudowę i skablowanie ww. linii w okresie nie dłuższym niż 15 lat.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - a) droga publiczna klasy autostrad oznaczona symbolem KDA,
 - b) drogi publiczne klasy głównej oznaczone symbolem KDG,
 - c) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ,

- d) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL,
 - e) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze planu z układem zewnętrznym odpowiednio, poprzez drogi wymienione w pkt 1 z wyjątkiem lit a;
- 3) w zakresie układu komunikacyjnego:
- a) zakaz lokalizowania na terenach dróg budowli i obiektów budowlanych, za wyjątkiem budowli i obiektów budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obsługą i organizacją ruchu drogowego,
 - b) minimalna szerokość pasa drogi w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów – dla terenu IUP wynosi 8 m, a dla pozostałych terenów 6 m;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) ustala się wskaźniki według przeznaczenia terenu:
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla usług i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla nie wymienionych w lit. a obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia:
 - w przypadku obiektów budowlanych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 2000 m² powierzchni terenu,
 - c) w ramach ustalonej liczby miejsc dla usług obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (istniejącej) – minimum 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - e) nakaz realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja.

§14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 3) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi;

- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu;
 - 5) dopuszczenie lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
 - 6) maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 20 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 7) zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań;
 - 8) powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi;
 - 9) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
 - 10) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza umożliwiające zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.
2. W zakresie obsługi, ustala się:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy, co najmniej \varnothing 100 mm,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 5;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji o średnicy, co najmniej \varnothing 200 mm do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi,
 - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,

- e) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 300 mm,
 - c) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy, co najmniej \varnothing 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się ich odprowadzanie do wód lub ziemi na działce budowlanej przy pomocy urządzeń wodnych umożliwiających retencję lub infiltrację,
 - d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
 - e) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska,
 - f) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę rowów i ich zamianę na rurociągi oraz przebudowę przepustów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
 - g) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg KDA, KDG poprzez zbiorniki retencyjno – odparowywalne;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
 - b) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - d) skablowanie lub przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV wskazanej na rysunku planu w terenach 2U, 3U i 4U i 1UP oraz w liniach rozgraniczających dróg 2KDZ i 3KDZ,
 - e) w korytarzu wyznaczonym na rysunku planu ustala się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o maksymalnej wysokości 40 m,

- f) skablowanie lub przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wskazanej na rysunku planu w terenach 1ZN oraz w liniach rozgraniczających drogi 1KDA i 2KDD;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy, co najmniej \varnothing 32 mm,
 - ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
 - należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniem a gazociągiem;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
 - dopuszczenie wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii 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 wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach,
 - dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
 - dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) w terenach 2U, 3U, 4U, 1UP i 2KDZ do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, jednakże nie później niż 15 lat od daty wejścia w życie miejscowego planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń zgodnie z ustaleniami §12 pkt 2;
- 2) w terenie 1ZN, 1KDA, 2KDD do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV jednakże nie później niż 15 lat od daty wejścia w życie miejscowego planu, ustala się uwzględnienie ograniczeń zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3.

§16. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie:

- 1) 10 % dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 2) 20 % dla terenu oznaczonego symbolem UP;
- 3) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami ZN;
- 4) 0 % dla terenu oznaczonego symbolem KDA;
- 5) 0 % dla terenów oznaczonych symbolem KDG;
- 6) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami KDZ;
- 7) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami KDL;
- 8) 0 % dla terenów oznaczonych symbolem KDD.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§17. Dla terenów usług oznaczonych symbolami 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) towarzyszące - urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej), w tym:
 - dla budynków usługowych do 12 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych: dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²,

- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń §11 ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1U z dróg oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL oraz z ul. Przejazdowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) dla terenu 2U z drogi oznaczonej symbolem 2KDL oraz z ul. Przejazdowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§18. Dla terenów usług oznaczonych symbolami 3U, 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) towarzyszące - urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, stacja paliw, infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania,
 - c) dopuszczalne: zabudowa zamieszkania zbiorowego (hotel-motel);
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związanej z nią zabudowy gospodarczej z możliwością przebudowy i remontu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m, w tym:
 - dla budynków usługowych do 12 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m;
 - e) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych: dachy płaskie lub dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - w terenie 4U zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/27 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §8;

- 5) w zakresie szczególnych warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń §11 ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 3U z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ oraz z ul. Przejazdowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem z dopuszczeniem dotychczasowego sposobu obsługi,
 - b) dla terenu 4U z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 3KDZ z dopuszczeniem dotychczasowego sposobu obsługi.

§19. Dla terenu usług i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi i obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - b) towarzyszące - urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, dojazdy, miejsca do parkowania,
 - c) dopuszczalne: w szczególności stacja paliw;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 20 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - f) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych geometrii połaci dachowych,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w terenie zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/27) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §8;
- 4) w zakresie szczególnych warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń §11 ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolem 3KDZ, 3KDL, z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie 1KDG oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, z dopuszczeniem dotychczasowego sposobu obsługi.

§20. Dla terenów zieleni niskiej oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń niska,

- b) dopuszczalne: terenowe usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, terenowe parkingi dla samochodów osobowych, pomieszczenia, urządzenia i budowle ogrodowe, altany ogrodowe;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
- zakaz lokalizacji budynków,
 - zakaz grodzienia terenów od strony rzeki Utraty,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
 - wysokość zabudowy do 20 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej);
- 3) obsługę komunikacyjną:
- dla terenu 1ZN z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - dla terenu 2ZN z drogi serwisowej zlokalizowanej na terenie 1KDA,
 - dla terenu 3ZN z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - dla terenu 4ZN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§21. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1)	1KDA	droga publiczna klasy autostrady	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granica pasa drogowego): od 13,9 m do 162,8 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla autostrady zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej stanowiących element wyposażenia dróg, - obowiązują ustalenia decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady; 	Autostrada A-2 droga istniejąca

2)	1KDG	droga publiczna klasy głównej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 10,7 m do 49 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga wojewódzka droga projektowana
3)	2KDG	droga publiczna klasy głównej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 11,2 m do 101,2 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga wojewódzka droga projektowana

4)	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 34,8 m do 44,2 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, dróg rowerowych stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga powiatowa istniejąca ul. Promyka nr 3112W
5)	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 12,6 do 13,9 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, dróg rowerowych stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga powiatowa istniejąca ul. Promyka nr 3112W

6)	3KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 5,0 m do 15,5 m (w obszarze planu), - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, dróg rowerowych stanowiących element wyposażenia dróg, - w terenie zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/27) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §8; 	droga gminna istniejąca ul. Przejazdowa nr 310869W
----	------	---------------------------------	--	--

7)	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 14,3 m do 29,2 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna istniejąca ul. Przejazdowa nr 310869W
8)	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 1,7 m do 19 m, (w obszarze planu), - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna projektowana (część ul. Przejazdowej)

9)	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 7,7 m do 7,9 m (w obszarze planu), - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna istniejąca ul. Parzniewska nr 311029W
10)	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 6,5 m do 15,8 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna projektowana

11)	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego): od 13,5 m do 71,9 m, - minimalna szerokość pasa ruchu, według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości i przepływu wód powierzchniowych, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej stanowiących element wyposażenia dróg; 	droga gminna projektowana
-----	------	----------------------------------	--	---------------------------

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Pruszkowa – Gąsin Przemysłowy uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/485/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 kwietnia 2002 r. opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 182 poz. 4097 z późn. zm.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski