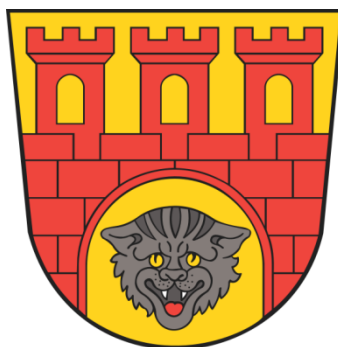


# 2022

SPORZĄDZIŁ:  
PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA  
UL. J. I. KRASZEWSKIEGO 14/16  
05-800 PRUSZKÓW

OPRACOWANIE:  
MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI – KIEROWNIK PRACOWNI  
MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA  
MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRUSZKOWA  
DLA OBSZARU AL. WOJSKA POLSKIEGO – GORDZIAŁKOWSKIEGO –  
KOMOROWSKA – BRZozowa – OBSZAR I**



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA PRUSZKOWA**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I**

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. 559 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079) 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 art. 12 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), w wykonaniu Uchwały Nr V.32.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa, zmienionej Uchwałą Nr XXVI.281.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 15 grudnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LIII.517.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 24 lutego 2022 r., stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I, zwany dalej planem.

**§2.**

1. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Pruszkowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) tereny wyposażone w ścieżki rowerowe;
  - 5) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
  - 6) zieleń towarzysząca zabudowie;
  - 7) symbole przeznaczenia terenów.
2. Wskazuje się na rysunku planu, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) strefę ochrony sanitarnej cmentarza – do 50 m od cmentarza;
  - 2) strefę ochrony sanitarnej cmentarza – od 50 do 150 m od cmentarza;
  - 3) granice strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

#### §4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach: kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 5) **dojeżdżie** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem, niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 6) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 7) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup> i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących elementami infrastruktury technicznej; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu,
  - d) obiektów małej architektury i mebli ulicznych,
  - f) infrastruktury technicznej;
- 9) **meblach ulicznych** – należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia: ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i przestrzeni ogólnodostępnych związanych z obiektami użyteczności publicznej oraz przestrzeni wewnątrz osiedli, a w szczególności: ławki, słupki, pachołki, stojaki na rowery, ogródki gastronomiczne w tym: parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, lamy, a także: infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, wiaty przystankowe, zegary, maszty uliczne;
- 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu

- istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych, dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków – również nadbudowa;
- 11) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
  - 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 15) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** – należy przez to rozumieć pas terenu wokół cmentarza, w którym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu cmentarza i chowania zmarłych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu:
    - a) w odległości do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz nowej zabudowy mieszkaniowej,
    - b) w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zakładów wymienionych w lit. a, oraz nowej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej;
  - 16) **sztyldzie semaforowym** – należy przez to rozumieć sztyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną ekspozycyjną umieszczoną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
  - 17) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt realizowane z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań:
    - a) fundamentów punktowych,
    - b) ogrodzeń bez podmurówek,
    - c) ogrodzeń z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
    - d) zachowaniem przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub rozmiarze 15 cm na 15 cm w rozstawie co 10 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu;
  - 18) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka, przekraczające standardy emisyjne, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancje i energie takie jak: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 20) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne, w których dwie ściany zewnętrzne oddzielenia przeciwpożarowego przylegają do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe stanowią elewacje.

## DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1.

#### Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

##### §5.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **MN-1, MN-2**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, MW-7, MW-8, MW-9, MW-10, MW-11, MW-12, MW-13, MW-14, MW-15, MW-16, MW-17, MW-18**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **U-1, U-2, U-3, U-4**;
- 4) teren zabudowy usług oświaty i zdrowia oznaczony symbolem **UO-UZ-1**;
- 5) teren zabudowy usług wyznaniowych oznaczony symbolem **UW-1**;
- 6) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4**;
- 7) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **KS-1**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami: **KDG-1 i KDG-2**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ-1**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2**;
- 12) teren placu publicznego oznaczony symbolem **KD/PP-1**;
- 13) teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem: **KPP-1**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13**;
- 15) tereny parkingów na drogach wewnętrznych oznaczone symbolami: **KPW-1, KPW-2, KPW-3, KPW-4, KPW-5, KPW-6, KPW-7, KPW-8, KPW-9, KPW-10, KPW-11, KPW-12, KPW-13**.

##### §6.

1. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4**;
  - 2) teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem: **KPP-1**, jako publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
  - 3) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolami **ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4**, jako publicznie dostępne samorządowe parki;
  - 4) teren zabudowy usług oświaty i zdrowia oznaczony symbolem **UO-UZ-1** jako teren pod budowę i utrzymywanie publicznych przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, żłobków.
2. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG-1, KDG-2, KDZ-1**.
3. Dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych i garażowych, jeśli takie obiekty dopuszczone są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
4. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach: **MN-1, MN-2**.
5. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§7.**

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.

#### **§8.**

Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

#### **§9.**

Na fragmentach terenów oznaczonych symbolem „zieleni towarzyszącej zabudowie” ustala się utrzymanie istniejących zasobów zieleni.

#### **§10.**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
  - 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
  - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
  - 1) tereny oznaczone symbolami **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 2) tereny oznaczone symbolami **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) teren oznaczony symbolem **UO-UZ** należy traktować jako teren „związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 4) tereny oznaczone symbolami **ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§11.**

1. W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny o charakterze miejsca publicznego, są to tereny zieleni parkowej oznaczone symbolami **ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4** i teren placu publicznego oznaczony symbolem **KD/PP-1**.

2. Tereny o charakterze miejsca publicznego należy zagospodarować z wykorzystaniem małej architektury, różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca oraz z wykorzystaniem rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami i starszych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §12.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie betonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 2) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe, co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 3) nakazuje się przy realizacji ogrodzeń wykonanie w nich tuneli ekologicznych;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m, z wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń boisk sportowych, gdzie dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu;
- 5) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m;
- 6) odległość ogrodzenia od zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m;
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenach dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i publicznych ciągów pieszych oraz na terenach oznaczonych symbolami **MW**, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych wzdłuż linii rozgraniczających.

#### §13.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - 1) lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach funkcjonalnych sąsiadujących z terenami dróg publicznych należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 2) zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej skierowanych do użytkowników dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w formie:
    - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6m, o wysokości od 2,7 m do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
    - b) tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków na terenach oznaczonych symbolami: **U**,
    - c) tablic i urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej na terenie **KS-1**,
    - d) tablic i urządzeń reklamowych na wiatkach przystankowych i kioskach z uwzględnieniem następujących zasad:
      - na poszczególnych wiatkach przystankowych i poszczególnych kioskach dopuszcza się umieszczenie maksymalnie dwóch pól reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,5 m<sup>2</sup> każde, a łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian obiektu,
      - zakazuje się umieszczania reklam na dachu oraz attyce wiaty i kiosku;
  - 4) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
    - a) na terenach dróg publicznych, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na wiatkach przystankowych komunikacji zbiorowej z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 3 lit. d,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami: **ZP**,
    - c) na ogrodzeniach,
    - d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, a w szczególności na: szafkach energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach;
  - 5) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych nie może przekraczać 6 m;
  - 6) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna nie może przekraczać 12 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania sztyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów, w tym szyldów semaforowych na elewacjach budynków wyłącznie w ramach pierwszej kondygnacji budynków;
  - 2) dopuszcza się umieszczanie szyldów w formie wolnostojącej i na ogrodzeniach;
  - 3) maksymalna wysokość szyldów umieszczanych na elewacjach i ogrodzeniach nie może przekraczać 0,7 m;
  - 4) maksymalna wysokość szyldów wolnostojących nie może przekraczać 6 m;
  - 5) maksymalna powierzchnia szyldu nie może przekraczać 6 m<sup>2</sup>;
  - 6) maksymalna odległość wystawiania szyldów semaforowych poza obrys budynku nie może przekraczać 1 m, przy czym nie może przekraczać również linii rozgraniczającej terenu.
3. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **§14.**

Na terenie **ZP-3**, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się miejsce lokalizacji pomnika - miejsca pamięci, dla którego ustala się ochronę w planie i nakaz zachowania w obecnej lokalizacji.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

##### **§15.**

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

##### **§16.**

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować odpowiednio z dróg oznaczonych symbolami: **KDZ, KDL, KDD i KDW**, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach oraz dopuszcza się możliwość zachowania i realizacji dojazdu do działek budowlanych przez teren **KPP-1**.

##### **§17.**

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



## §18.

1. Miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym:
  - 1) za miejsca do parkowania rozumie się także stanowiska w garażach;
  - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla inwestycji realizowanych na terenach **UW-1** i **ZP-1** na terenie **KD/PP-1**;
2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
    - a) dla funkcji usług handlu detalicznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
    - b) dla funkcji usług z zakresu gastronomii – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumenckich, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
    - c) dla funkcji usług oświaty i zdrowia – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5,
    - d) dla funkcji usług wyznaniowych – nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) dla funkcji usług zdrowia – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5,
    - f) dla pozostałych funkcji usługowych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
    - g) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - h) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - i) na terenie obsługi komunikacji samochodowej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 dystrybutor dla stacji paliw, nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko obsługi,
  - 2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, przy czym na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną część miejsc do parkowania należy urządzić jako miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z następującymi ustaleniami:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - b) nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - c) nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - d) nie mniej niż 4 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
  - 4) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku usług handlu – powierzchni sprzedaży;
  - 5) dla nowej zabudowy realizowanej na terenach oznaczonych symbolem **MW** ustala się nakaz urzędnika, co najmniej 90% liczby miejsc do parkowania wyłącznie w garażach podziemnych lub wielopoziomowych.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§19.**

1. Zasady ogólne modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę 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) dopuszcza się likwidację sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
  - 3) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w szczególności na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej w ciągach pieszo-jezdnym lub ciągach pieszych oraz 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) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
  - 6) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 15 m;
  - 7) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz objekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań;
  - 8) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi;
  - 9) dopuszcza się realizację zbiorczych kanałów technologicznych dla sieci infrastruktury technicznej;
  - 10) ustala się zasadę usytuowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi poszczególnych sieci;
  - 11) 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. Ustalenia w zakresie rozwoju systemów zaopatrzenia:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 mm,
    - b) zaopatrzenie w wodę z istniejących przewodów wodociągowych rozbiornych, z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określonych w przepisach odrębnych,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry,
    - d) dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm lub kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  50 mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
    - b) dopuszcza się zachowanie szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych zgodnie

- z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, wód gruntowych 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 nie mniejszej niż  $\varnothing$  300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się ich odprowadzenie do wód lub ziemi 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, zgodnie z przepisami odrębnymi 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,
  - g) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację kilku działek budowlanych;
- 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 elektrycznej 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
  - d) należy zachować, min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągiem;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem 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,
  - b) dopuszcza się realizację 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;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
  - a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - d) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 9) 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.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§20.**

1. Wskazuje się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej cmentarza: do 50 m i od 50 m do 150 m, dla których obowiązują ograniczenia w inwestowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych zgodnie z § 4 pkt 15.
2. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego. W strefie tej obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
3. Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość „adaptacji budynków”, dopuszcza się, dla budynków zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu – remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. Dopuszcza się zachowanie oraz remont i przebudowę istniejących elementów zagospodarowania terenu, a w szczególności: tablic i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa ruchu drogowego.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków na istniejących działkach budowlanych, z uwzględnieniem szczegółowych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie.

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§21.**

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni i parkingów.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących

realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej oraz kiosków na wybranych terenach, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§22.**

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 2) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi i tereny komunikacji kolejowej.

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów**

#### **§23.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
  - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów, ogrodzeń i obiektów małej architektury,
  - c) zakazuje się lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować uciążliwości,
  - d) zakazuje się realizacji usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - e) zakazuje się lokalizowania działalności: hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy spadziste dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - d) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - e) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - f) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletce kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - g) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – f;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,4,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,05,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:

- dla budynków mieszkalnych – 12 m,
  - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 oraz § 13 ust. 2 pkt 4 – 15 m,
- f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §18;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §22 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 8 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 150 m<sup>2</sup>,
  - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i §16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §19.

#### **§24.**

Na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, MW-7, MW-8, MW-9, MW-10, MW-11, MW-12, MW-13, MW-14, MW-15, MW-16, MW-17, MW-18**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych, realizowanych wyłącznie jako lokale użytkowe w suterrenach i w parterach budynków mieszkalnych,
  - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, w tym również garaży wielopoziomowych i podziemnych, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, ogrodzeń, obiektów małej architektury, śmietników, ogrodów jordanowskich, placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji oraz kiosków,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników oraz ich remont i przebudowę;
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, a w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
  - f) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - g) zakazuje się lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować uciążliwości,
  - h) zakazuje się lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - i) zakazuje się lokalizowania działalności: hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) na terenach: **MW-4, MW-5, MW-6, MW-18** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony sanitarnej cmentarza należy uwzględnić zapisy §20 ust. 1,
  - d) nakazuje się zagospodarowanie terenów na stropie parkingów podziemnych w postaci boisk, placów zabaw z towarzyszącym im zagospodarowaniem, zielenią na warstwie ziemi zapewniającej naturalną roślinność oraz z dopuszczeniem realizacji urządzeń niezbędnych do funkcjonowania garaży, a w szczególności: czerpni i wyrzutni powietrza,
  - e) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy spadziste dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35°,
  - f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15°,
  - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - h) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu

- oraz w odcieniach szarości,
- i) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – h;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
- na terenie: **MW-2** – 3,5,
  - na terenach: **MW-1, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, MW-7, MW-8, MW-9, MW-10, MW-11, MW-12, MW-13, MW-14, MW-15, MW-18** – 3,0
  - na terenach: **MW-16, MW-17** – 2,5
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 25%,
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- 6 kondygnacji dla budynków mieszkalnych na terenie: **MW-2**,
  - 5 kondygnacji dla budynków mieszkalnych na terenach: **MW-1, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, MW-7, MW-8, MW-9, MW-10, MW-11, MW-12, MW-13, MW-14, MW-15, MW-18**,
  - 4 kondygnacje dla budynków mieszkalnych na terenach: **MW-16, MW-17**,
- e) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 1,
- f) minimalna wysokość zabudowy: 6 m,
- g) maksymalna wysokość zabudowy - 22 m, przy czym:
- dla budynków mieszkalnych na terenie: **MW-2** – 22 m,
  - dla budynków mieszkalnych na terenach: **MW-1, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, MW-7, MW-8, MW-9, MW-10, MW-11, MW-12, MW-13, MW-14, MW-15, MW-18** – 19 m,
  - dla budynków mieszkalnych na terenach: **MW-16, MW-17** – 16 m,
  - dla garaży wielopiętrowych – 16 m
  - dla budynków gospodarczych – 6 m,
  - dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - dla śmietników – 3,5 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §12 pkt 4 oraz §13 ust. 2 pkt 4 – 15 m,
- h) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §18;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §22 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70°-110°,
- d) parametry określone w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i §16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §19.

## §25.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych,
- b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, ogrodzeń i obiektów małej architektury,
- c) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- c) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
- d) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 15°,

- e) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - f) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - g) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – f;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
    - na terenie **U-4** - 2,8,
    - na terenach: **U-1, U-2, U-3** – 2,4,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
    - na terenie **U-4** – 20%,
    - na terenach: **U-1, U-2, U-3** -10%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - na terenie **U-4** – 3,
    - na terenach: **U-1, U-2, U-3** – 2
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
    - dla budynków usługowych na terenie **U-4** – 15 m,
    - dla budynków usługowych na terenach: **U-1, U-2, U-3** – 12 m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
    - dla obiektów małej architektury – 5 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 oraz § 13 ust. 1 pkt 5 i ust. 2 pkt 4 – 15 m,
  - f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §18;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §22 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - na terenach: **U-1, U-2, U-3** - 300 m<sup>2</sup>,
    - na terenie **U-4** - 400 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 45°-135°,
  - d) parametry określone w lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i §16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §19.

## **§26.**

Na terenie oznaczonym symbolem **UO-UZ-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty i zdrowia,
  - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, w tym również garaży podziemnych, miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, śmietników, ogrodów jordanowskich, placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji i kiosków,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej, a w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników oraz ich remont i przebudowę;
  - e) zakazuje się lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować uciążliwości,
  - f) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:



- a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 20°,
  - d) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - e) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - f) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - g) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a - f;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,5,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 25%,
  - d) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 1,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - f) minimalna wysokość zabudowy: 6 m,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
    - dla budynków usługowych - 15 m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
    - dla obiektów małej architektury - 5 m,
    - dla śmietników - 3,5 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 oraz § 13 ust. 2 pkt 4 - 15 m,
  - h) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §18;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §22 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 40 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 45°-135°,
  - d) parametry określone w lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i §16;
  - 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §19.

## **§27.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług wyznaniowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych,
  - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, w tym również garaży podziemnych, budynków gospodarczych, budynków administracyjnych i socjalnych, budynków związanych z funkcją podstawową (w szczególności: kaplica, ośrodek parafialny, plebania, dom parafialny, sala katechetyczna, funkcja mieszkaniowa), miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ogrodów jordanowskich, placów zabaw i kiosków,
  - d) zakazuje się lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować uciążliwości,
  - e) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza należy uwzględnić zapisy §20 ust. 1,
  - d) dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - e) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - f) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - g) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a - f;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,5,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 25%,
  - d) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 1,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - f) minimalna wysokość zabudowy: 6 m
  - g) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
    - dla budynków usługowych – 15 m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
    - dla obiektów małej architektury – 5 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 oraz § 13 ust. 2 pkt 4 – 15 m,
  - h) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §18;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §22 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 45°-135°
  - d) parametry określone w lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i §16;
  - 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §19.

#### **§28.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe na terenie **ZP-1**: zieleń parkowa, obiekty, budynki i urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty i budynki o funkcji kulturowej i wystawienniczej,
  - b) przeznaczenie podstawowe na terenach **ZP-2, ZP-3, ZP-4**: zieleń parkowa,
  - c) przeznaczenie uzupełniające na terenie **ZP-1**: zabudowa usług nieuciążliwych służąca obsłudze podstawowej funkcji terenu, a w szczególności usługi gastronomii,
  - d) na terenach **ZP-1, ZP-2, ZP-4** dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, ogrodzeń, obiektów małej architektury,
  - e) na terenie **ZP-1** dopuszcza się realizację miejsc do parkowania służących wyłącznie obsłudze terenu parku, przy czym powierzchnia parkingów nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu,
  - f) na terenie **ZP-1** dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej, a w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
  - g) na terenie **ZP-1** dopuszcza się realizację budynków i obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, a zwłaszcza: altan ogrodowych, ogrodów jordanowskich, placów zabaw,

- urządzeń sportu i rekreacji, kiosków, budynków gospodarczych, pawilonów ogrodowych, muszli koncertowych, oranżerii, pawilonów wystawienniczych, stawów i basenów,
- h) na terenie **ZP-3** ustala się nakaz zachowania pomnika - miejsce pamięci oraz dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, mebli ulicznych, obiektów małej architektury i dojść,
- i) zakazuje się realizacji budynków na terenach: **ZP-2, ZP-3, ZP-4,**
- j) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania na terenach: **ZP-2, ZP-3, ZP-4,**
- k) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych,
- l) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw i boisk sportowych na terenie **ZP-1,**
- m) zakazuje się lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować uciążliwości,
- n) zakazuje się lokalizowania działalności: hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- o) zakazuje się lokalizowania nadziemnych sieci infrastruktury technicznej na terenie **ZP-3,**
- p) na terenie **ZP-2** nakazuje się realizację ścieżki rowerowej, drogi dla rowerów zgodnie z §17,
- r) na terenie **ZP-3** dopuszcza się realizację drogi dla rowerów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki na terenie **ZP-1** należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- b) na terenie **ZP-1** dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- c) na terenie **ZP-1** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony sanitarnej cmentarza należy uwzględnić zapisy § 20 ust.1,
- d) na terenie **ZP-1** dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 20°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
- e) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
- f) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
- g) na terenie **ZP-1** dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – f;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej na terenie **ZP-1**: 0,6,
- b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na terenach: **ZP-2, ZP-3, ZP-4**: 0,1,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,05,
- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
- f) minimalna wysokość zabudowy: 6 m na terenie **ZP-1,**
- g) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, przy czym:
- dla budynków na terenie **ZP-1** – 12 m,
  - dla pomnika na terenie **ZP-3** – 8 m,
  - dla obiektów małej architektury na terenach: **ZP-1, ZP-2, ZP-4** – 5 m
  - dla obiektów małej architektury na terenie **ZP-3** – 3 m
  - dla pozostałych obiektów budowlanych na terenach **ZP-1, ZP-2, ZP-4** – 15 m
- h) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §18;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §22 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia działki:
- 3000 m<sup>2</sup> – na terenie **ZP-1,**
  - 1000 m<sup>2</sup> – na terenie **ZP-2,**
  - 20 m<sup>2</sup> – na terenie **ZP-3,**
  - 100 m<sup>2</sup> – na terenie **ZP-4,**
- b) minimalna szerokość frontu działki:
- 30 m – na terenie **ZP-1,**

- 7 m – na terenie **ZP-2**,
- 5 m – na terenie **ZP-3**,
- 10 m – na terenie **ZP-4**,
- c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i §16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §19.

### **§29.**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: stacja paliw,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, a w szczególności: usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup> i usługi gastronomii,
  - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie, krzywiznowe i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 35°,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 15°,
  - d) nakazuje się realizację ścieżek rowerowych, dróg dla rowerów zgodnie z § 17,
  - e) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – d;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,0,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 10%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
  - e) minimalna wysokość zabudowy: 6 m
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
    - dla budynków usługowych – 15 m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
    - dla obiektów małej architektury – 5 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 oraz § 13 ust.1 pkt 5 i ust. 2 pkt 4 – 15 m,
  - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 18,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - c) parametry określone w lit. a, b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 i § 16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 19.

### **§30.**

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDG-1**, **KDG-2** (Aleja Wojska Polskiego) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy głównej;

- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z drogą), obiektów małej architektury, mebli ulicznych, zieleni urządzonej, zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) na terenie **KDG-2** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20 ust. 2;
- 4) nakazuje się urządzenie drogi w sposób umożliwiający komunikację autobusową;
- 5) nakazuje się realizację chodników po dwóch stronach drogi;
- 6) nakazuje się realizację ścieżek rowerowych, dróg dla rowerów zgodnie z § 17;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) **KDG-1** - od 10,0 m do 36,0 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz narożne ścienia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) **KDG-2** – od 9,5 m do 16,0 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz narożne ścienia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 8) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla drogi głównej nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12 m.

### **§31.**

Na terenie oznaczonym symbolem **KDZ-1** (ul. Brzozowa) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z drogą), obiektów małej architektury, mebli ulicznych, zieleni urządzonej, zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, drogi dla rowerów zgodnie z § 17;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,0 m do 16,0 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz narożne ścienia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla drogi zbiorczej nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12 m.

### **§32.**

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDL-1** (ul. Plantowa), **KDL-2** (ul. Wokulskiego), **KDL-3** (ul. Emancypantek), **KDL-4** (ul. Anielki) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z drogą), obiektów małej architektury, mebli ulicznych, zieleni urządzonej, zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) na terenie **KDL-1** nakazuje się realizację ścieżki rowerowej, drogi dla rowerów zgodnie z § 17;
- 4) na terenie **KDL-1** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20 ust. 2;

- 5) na terenie **KDL-1** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony sanitarnej cmentarza należy uwzględnić zapisy § 20 ust. 1;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) **KDL-1** – od 14,0 m do 47,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) **KDL-2** – od 11,0 m do 18,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - c) **KDL-3** – od 12,0 m do 21,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - d) **KDL-4** – od 13,5 m do 21,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 7) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla dróg lokalnych nie mniejszą niż 6,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12 m.

### **§33.**

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-1** (ul. Ślimaka), **KDD-2** (ul. Antka) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z drogą), obiektów małej architektury, mebli ulicznych, zieleni urządzonej, zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) **KDD-1** – 16,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) **KDD-2** – od 12,0 m do 17,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla dróg dojazdowych nie mniejszą niż 5,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy -15 m, przy czym:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12 m.

### **§34.**

Na terenie oznaczonym symbolem **KD/PP-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: plac publiczny;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z drogą), obiektów małej architektury, mebli ulicznych, zieleni urządzonej, zatok postojowych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie jezdni i określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla dróg dojazdowych nie mniejszą niż 5,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 4) na terenie **KD/PP-1** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego należy uwzględnić zapisy § 20 ust. 2;
- 5) na terenie **KD/PP-1** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony sanitarnej cmentarza należy uwzględnić zapisy § 20 ust. 1;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, drogi dla rowerów zgodnie z § 17;
- 7) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania obsługujących teren **UW-1**;

- 9) szerokość w liniach rozgraniczających: 30 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12 m.

### §35.

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy publiczny;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z drogą), obiektów małej architektury, mebli ulicznych, zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
  - c) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12 m.

### §36.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDW-1** (ul. Przy Księżycu i ul. 2 Sierpnia), **KDW-2** (ul. Lalki), **KDW-3** (ul. Rzeckiego), **KDW-4** (ul. Zasławskiej), **KDW-5** (ul. Pani Latter), **KDW-6** (ul. Przy Księżycu), **KDW-7** (ul. Izabeli Łęckiej), **KDW-8** (ul. Katarynki), **KDW-9** (ul. Ramzesa), **KDW-10** (ul. Faraona), **KDW-11** (ul. Placówki), **KDW-12** (ul. Faraona), **KDW-13** (ul. Antka) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z drogą), obiektów małej architektury, śmietników, mebli ulicznych, zieleni urządzonej, zatok postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników oraz ich remont i przebudowę;
- 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 5) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) **KDW-1** – od 14,5 m do 25,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) **KDW-2** – od 5,5 m do 12,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - c) **KDW-3** – od 10,0 m do 23,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - d) **KDW-4** – od 14,5 m do 17,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - e) **KDW-5** – od 10,0 m do 19,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - f) **KDW-6** – od 13,0 m do 15,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - g) **KDW-7** – od 10,0 m do 14,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - h) **KDW-8** – 10,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - i) **KDW-9** – od 14,5 m do 18,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - j) **KDW-10** – od 11,5 m do 17,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

- k) **KDW-11** – 11 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - l) **KDW-12** – od 11,5 m do 12,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - m) **KDW-13** – od 6,5 m do 14,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
- a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla śmietników – 3,5 m,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12 m.

### §37.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KPW-1, KPW-2, KPW-3, KPW-4, KPW-5, KPW-6, KPW-7, KPW-8, KPW-9, KPW-10, KPW-11, KPW-12, KPW-13** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny parkingów na drogach wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej (w tym nie związanej z drogą), obiektów małej architektury, mebli ulicznych, zieleni urządzonej, zatok postojowych
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) **KPW-1** - od 7,5 m do 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) **KPW-2, KPW-3, KPW-7** - 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - c) **KPW-4, KPW-6** - 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - d) **KPW-5** - 24,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - e) **KPW-8** - od 18,0 m do 18,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - f) **KPW-9** - od 13,0 m do 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - g) **KPW-10** - od 6,5 m do 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - h) **KPW-11** - 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - i) **KPW-12** – od 5,0 m do 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - j) **KPW-13** – 18,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 4) wymiary miejsc parkingowych muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12 m.



**DZIAŁ IV.**  
**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§38.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) **10%** - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MW**;
- 2) **0%** - na terenach oznaczonych symbolami: **MN, U, KS, UO-UZ, UW, ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KD/PP, KPP, KDW i KPW.**

**§39.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – osiedle Bolesława Prusa uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/440/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2014 r. poz. 8389.

**§40.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

**§41.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**§42.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski