



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 07 grudnia 2023 r.

Poz. 13724

Podpisany przez:

Sławomir Ryszard Parys

Data: 2023-12-07 14:01:10



### UCHWAŁA NR LXXXIII.770.2023 RADY MIASTA PRUSZKOWA

z dnia 28 września 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 40 zm.: poz. 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688) i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 zm.: poz. 1506, 1597, 1688) oraz uchwały Nr L.575.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000r., uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Zakres regulacji**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci

cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, niewyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
- 4) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 6) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenach MN, MN/U i U** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu oraz 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, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania, dojazdów i dojść;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy w terenach MW** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wewnątrz których możliwe jest wznoszenie budynków na zasadach określonych w planie;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 14) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki budowlanej o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzeniach służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: usługi handlu (do 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, banki, usługi rzemieślnicze, a w

szczegółności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi naprawcze. Zakazuje się realizacji składów, magazynów z odpadami lub substancjami niebezpiecznymi;

16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub lokalach użytkowych w budynkach, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

17) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie.

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

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasa drogowego;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania;
- 6) strefa zieleni;
- 7) ciąg pieszo-jezdny rejon lokalizacji.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **Rozdział 1.**

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

§ 7. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami **KP**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **E**;
- 7) teren drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych - dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
- 10) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

2. Dla każdego z terenów oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym ustala się przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, określa się odpowiednio przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie towarzyszące oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

4. Ustala się, że: symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony ukośnikiem, oznacza funkcje ustalone w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Terenem inwestycji celu publicznego jest: teren ulicy zbiorczej **KDZ**, którego granice są granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg lokalnych **KDL**, teren ciągu pieszego **KX** oraz tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka **E**, których granice są granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

8. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 2.**

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

§ 8. 1. Nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy.

2. Ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:

- 1) kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia;
- 2) kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 3) dopuszczenie kolorów stanowiących logo firmy lub przyjętych w obiektach sieci handlowych i usługowych;
- 4) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, w skład którego wchodzi: teren drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz teren ciągu pieszego (KX);
- 2) ustala się realizację zagospodarowania z uwzględnieniem takiego sposobu projektowania przestrzeni publicznych, by były one użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, w szczególności poprzez zapewnienie dostępności dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji (osób ze szczególnymi potrzebami), w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi;
- 3) z uwzględnieniem ustaleń dla terenów dopuszczenie kiosków i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach, przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. 1. Ustala się zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów:

- 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
- 4) geometrię dachów w stopniach;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

2. Z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 7 dla terenów MN, MN/U i U nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
- 3) dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, przy czym nie może być to sprzeczne z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

3. Z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 8 dla terenów MW nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

- 1) budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu.

4. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów, nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów oraz jeżeli nie naruszają linii rozgraniczających ulic.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 10. 1. Nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami planu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1, oznaczonych symbolami MN do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2, oznaczonych symbolami MW, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 3 oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi nakazuje się zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 5) nieklasyfikowanie terenów o których mowa w §7 ust. 1 pkt 4-10, do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia.

5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

6. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu.

7. Zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich.

8. Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi.

## **Rozdział 5.**

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

§ 11.1. Ustala się lokowanie miejsc do parkowania realizowane na działkach budowlanych, w tym w budynkach: na kondygnacjach pierwszych nadziemnych i na kondygnacjach podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w granicach pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, w korytarzu dróg wewnętrznych oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych, ale nie mniej niż 3 stanowiska na 1 sklep lub punkt usługowy;
- 4) dla funkcji mieszkaniowej i usługowej - zapewnienie miejsc do parkowania według parametrów określonych dla poszczególnych funkcji w pkt 1-3 poprzez ich zsumowanie;
- 5) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych.

5. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych (osób ze szczególnymi potrzebami), w ilości nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 6.**

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

§ 12. W obszarze planu:

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

## **Rozdział 7.**

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

§ 13. 1. Ustala się zachowanie i wyznaczenie przebiegów dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) poprzez istniejące i projektowane:

- 1) drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolami **KDZ**;
- 2) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
- 4) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji:

- 1) dopuszcza się dostęp poprzez wydzielenie odrębnej działki budowlanej - dojazdu - nie węższej niż 8 m;
- 2) dopuszcza się dostęp poprzez sięgacze o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 14 oraz ciągi pieszo - jezdne o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1.

4. W liniach rozgraniczających drogi (w granicach pasa drogowego) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną (w tym z infrastrukturą techniczną nie związaną z drogą), z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

5. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających drogi (w granicach pasa drogowego).

6. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg (w granicach pasa drogowego) oraz w terenie **KX**.

7. Dopuszcza się komunikację pieszo – jezdnią na terenie **2MW** w oznaczonym na rysunku planu ciągu pieszo – jezdnym.

8. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

## **Rozdział 8.**

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

§ 14. Określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej od dróg **KDZ**, **KDL** pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy.

## **Rozdział 9.**

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

§ 15. 1. Zasady uzbrojenia terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 3) ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu oraz w terenach dróg wewnętrznych i w dojazdach;



- 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) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 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 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) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 9) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać przyłącza lub urządzenia budowlane umożliwiające odpowiednio, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.

## 2. Zasady obsługi:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej w ul. Cegielnianej, przez istniejące przewody wodociągowe rozbiornicze w ul. Lipowej, Alei Armii Krajowej, ul. Polnej, ul. Miedzianej, ul. Srebrnej i ul. Ceglanej lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  60 mm,
  - b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Lipowej i w ul. Cegielnianej lub projektowanej grawitacyjnej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm, lub sieci ciśnieniowej z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
  - b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
  - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
  - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
  - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
  - b) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg przez istniejące kanały deszczowe w ul. Lipowej i Alei Armii Krajowej oraz do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
  - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
  - d) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,

- e) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru i urządzeń wolnostojących), 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 ciepłą:
- a) ustala się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz urządzeń wolno stojących,
  - c) dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
  - d) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) nakazuje się wykorzystanie istniejących w drogach kanałów technologicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru i urządzeń wolnostojących,
  - b) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów,
  - c) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady gospodarowania odpadami**

**§ 16. 1.** Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

2. Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

## **Rozdział 11.**

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

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

- 1) 30% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 12MN;
- 2) 30% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW, 18MW;
- 3) 30% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 11MN/U, 19MN/U;
- 4) 30% - dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U;
- 5) 30% - dla terenów parkingów i garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13KP, 17KP, 20KP;
- 6) 0% - dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami 14E, 15E i 16E;
- 7) 0% - dla terenu drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 8) 0% - dla terenów dróg publicznych - dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 9) 0% - dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDW, 6KDW, 7KDW;
- 10) 0% - dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KX.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 12MN ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie usług w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki budowlanej;

5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym: przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 1 i 4.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 7;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt 4 do 8;
- 3) dopuszczenie sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dla nowej zabudowy na działce budowlanej:
  - a) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
  - c) lokalizację miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy, w tym: 13 m dla obiektów infrastruktury technicznej, 12 m dla budynków mieszkalnych (do III kondygnacji) i 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - e) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
  - f) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup> na jeden budynek mieszkalny w zabudowie wolno stojącej i nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> na budynek mieszkalny w jednym segmencie zabudowy bliźniaczej;
- 6) dopuszczenie budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w pkt 5,
  - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 4;
- 7) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolno stojącej lub bliźniaczej) na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy, a w szczególności: budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną powierzchnię działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 20 m;
- 4) minimalną szerokość frontu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 15 m;
- 5) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;

6) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3, 4, 5 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i dojazdy.

**6. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, ustala się:** minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy):

- a) dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup>.

**7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, z dróg wewnętrznych KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy, sięgacze;
- 3) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania odpowiednio z § 11;

**8. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.

**9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**10. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 1.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 11MN/U, 19MN/U ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, infrastruktura techniczna.

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące i usługi w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) budynki mieszkalne wolnostojące i usługi jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 3 i 4;
- 6) dopuszczenie zachowania istniejących budynków usług bez zabudowy mieszkaniowej.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń §5 ust. 1 pkt 7;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt 4 do 8;

- 3) dopuszczenie sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dla nowej zabudowy na działce budowlanej:
  - a) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy – 2,1,
  - c) lokalizację miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy, w tym: 13m dla obiektów infrastruktury technicznej, 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych (do III kondygnacji) oraz 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - e) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
  - f) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> ;
- 6) dopuszczenie budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych i usługowych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w pkt 5,
  - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 4;
- 7) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne, a w szczególności: drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszczenie realizacji zabudowy, a w szczególności: budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

**6. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, ustala się:** minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): dla zabudowy mieszkaniowej i usług – 800 m<sup>2</sup> .

**7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych KDW;
- 2) dopuszcza się zachowanie obsługi terenu 11MN/U z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy i sięgacze;
- 4) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania odpowiednio z § 11.

**8. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.

**9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**10. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 3.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MW, 18MW** ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako użytkowe lokale wbudowane, infrastruktura techniczna, dojazdy.

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

- 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
- 2) budynki gospodarcze, garaże wbudowane lub wolno stojące;
- 3) dopuszczenie usług w formie wbudowanych w parter lokali użytkowych; w tym usługi handlu do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) w granicach strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu:
  - a) nakaz urządzenia terenu jako zieleni urządzonej, placów zabaw, boisk, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - b) wykształcenie placu zabaw z wykorzystaniem jednorodnych elementów zagospodarowania w zakresie m.in.: obiektów, nawierzchni, oświetlenia, zieleni urządzonej,
  - c) zakaz lokalizacji budynków,
  - d) dopuszczenie lokalizacji ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu, wyłącznie dla pojazdów obsługi, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, pieszych i rowerzystów, istniejących dojazdów do istniejących budynków;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 2 i 4.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 8;
- 2) dopuszczenie sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków, obiektów i urządzeń (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt 4;
- 4) dla nowej zabudowy na działce budowlanej:
  - a) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy – 3,3,
  - c) lokalizację miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11,

d) maksymalną wysokość zabudowy, w tym:

- 16 m dla obiektów infrastruktury technicznej,
- 16 m dla budynków mieszkalnych do V kondygnacji,
- 14 m dla budynków mieszkalnych do IV kondygnacji,
- 9 m dla budynków mieszkalnych do III kondygnacji,
- 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

e) zakaz lokalizacji antresoli,

f) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,

g) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy.

**6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu 2MW z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy i sięgacze;
- 4) dopuszcza się obsługę poprzez ciąg pieszo-jezdny, którego rejon lokalizacji został oznaczony na rysunku planu;
- 5) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania odpowiednio z § 11.

**7. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.

**8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z organizacją imprez masowych;
- 3) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów istniejącej zabudowy z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń ust. 4 pkt 4.

**9. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 2.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się teren zabudowy usługowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, kioski, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.



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

- 1) budynki wolno stojące lub w zespole zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 7;
- 2) dopuszczenie sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej:
  - a) minimalną intensywność zabudowy – 0,5,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy – 3,0,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy, w tym: 15 m dla obiektów infrastruktury technicznej, 15 m dla budynków usługowych oraz 5 m dla budynków gospodarczych,
  - d) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
  - e) dopuszczenie podpiwniczenia budynków.

**5. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, ustala się:** minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): dla zabudowy usługowej – 200 m<sup>2</sup>.**6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**

- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy.

**7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) zachowuje się obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 3) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania odpowiednio z § 11;
- 4) dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania usytuowanych w zatokach postojowych na terenie drogi 1KDZ.

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

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14E, 15E, 16E, ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z elektroenergetyką.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej:
  - a) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy, w tym: 5 m dla obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 50 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 6 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°.

**6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne KDW i dojazdy;
- 2) ustala się zasady parkowania i sposób realizacji miejsc do parkowania odpowiednio z § 11.

**7. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.

**8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**9. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 6.

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13KP, 17KP, 20KP** ustala się tereny parkingów i garaży.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: garaże i parkingi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleni urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej:
  - a) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy, w tym 5 m dla obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 50 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 6 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.

**6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej 3KDL oraz poprzez drogę wewnętrzną 6KDW.

**7. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.

**8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**9. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 5.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zieleń urządzona, zatoki postojowe, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczalne rzędy drzew obustronne lub jednostronne;
- 3) odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) wyznacza się południowe linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 1KDZ – Aleja Armii Krajowej Nr 3116W zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną – od 8,3 m do 25,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;

- 4) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) narożne ścięcia linii rozgraniczających drogi 1KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy, w tym: 15 m dla obiektów infrastruktury technicznej,

**5. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.

**6. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, ustala się:**

- 1) zachowuje się zabudowę związaną z terenem 1U;
- 2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**7. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 7.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: objekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: objekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zieleń urządzone, zatoki postojowe, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczalne rzędy drzew obustronne lub jednostronne;
- 3) odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) wyznacza się wschodnie linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 2KDL - ul. Polna Nr 310861W - zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną – od 4,5 m do 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wyznacza się północne linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 3KDL – ul. Cegielniana Nr 310527W - zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną – od 6,0 m do 24,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wyznacza się zachodnie linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 4KDL – ul. Lipowa Nr 310803W - zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną – od 8,3 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 6) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 7) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg KDL zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy, w tym: 15 m dla obiektów infrastruktury technicznej.

**5. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.

**6. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**7. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 8.

**§ 26. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: zatoki postojowe, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub jednoprzestrzenna;
- 3) wyznacza się linie rozgraniczające dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi 5KDW - ul. Miedziana - Srebrna – zmienną – od 8,0 m do 23,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi 6KDW - ul. Ceglana – zmienną – od 6,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla drogi 7KDW – ul. Srebrna - zmienną – od 8,0 m do 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy, w tym: 15 m dla obiektów infrastruktury technicznej.

**5. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.

**6. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

**7. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 9.

**§ 27. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KX**, ustala się teren ciągu pieszego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
  - 3) wyznacza się linie rozgraniczające ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m;
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy, w tym: 9 m dla obiektów infrastruktury technicznej.
5. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną**, obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
6. **W zakresie warunków tymczasowego zagospodarowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszczenie zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 pkt 10.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

**Krzysztof Biskupski**