

UCHWAŁA NR XC.839.2024
RADY MIASTA PRUSZKOWA
z dnia 22 lutego 2024 r.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 zm.: Dz. U. z 2023 r. 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 2023 r. 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 z późn. zm.) 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.: poz. 1688), w wykonaniu Uchwały Nr V.32.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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) granicę strefy ochrony sanitarnej cmentarza – do 50 m od cmentarza;
 - 2) granicę strefy 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) **dojeździe** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem, niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 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;
- 7) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej do 20 m² i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 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,
 - e) 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, rozbudowa możliwa z zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 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 cmentarzy 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) **szyldzie semaforowym** – należy przez to rozumieć szyld 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;**
- 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**, 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.**

§7.

1. 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.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach: **MN-1, MN-2.**
3. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8.

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, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, a także określonego w planie przeznaczenia.

§9.

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.

§10.

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

§11.

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

§12.

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** 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.

§13.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych, z blach trapezowych i falistych;
- 2) zakazy nie dotyczą tymczasowego ogrodzenia placu budowy;
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie betonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 4) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe, co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 5) nakazuje się przy realizacji ogrodzeń wykonanie w nich tuneli ekologicznych;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **UW** maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych nie może przekraczać 1,6 m, z wyjątkiem: bram i furtek;
- 7) dla ogrodzeń boisk sportowych, obiektów edukacji, placów zabaw, ogródka gastronomicznego, zieleni parkowej dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu;
- 8) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m;
- 9) odległość ogrodzenia od zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m;
- 10) zakazuje się realizacji ogrodzeń (przegrodzeń) na terenach dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i publicznych ciągów pieszych;
- 11) dopuszcza się ogrodzenia terenów oznaczonych symbolami **MW** w formie żywopłotów realizowanych wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych.

§14.

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 m² 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 m².
2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:
 - 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 m²;
 - 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 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-jezdnym, 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 dojeżdż 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 urządzenia, co najmniej 90% liczby miejsc do parkowania wyłącznie w garażach podziemnych lub wielopoziomowych.

Rozdział 5.
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-jezdnych lub ciągach pieszych, dojazdach 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 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) 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 rozbiorczych, 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 6.

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 7.

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 8.

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.

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 i dojść, 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 nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o nachyleniu 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: 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:

- dla budynków mieszkalnych – 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §13 i §14 – 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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 wegetację roślin 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 pochyleniu głównych połaci dachowych do 35°,
 - f) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu 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:
- 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 §13 i §14 – 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 m²,
- 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 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:
 - 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 §13 i §14 – 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 m²,
 - na terenie **U-4** - 400 m²,
 - 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 objekty 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, dojazdów 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:
 - 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 §13 i §14 – 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 m²,
 - 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 dojść, 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:
 - dla istniejącego budynku usług wyznaniowych – 30 m,
 - dla budynków usługowych – 15 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §13 i §14 – 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 m²,
 - 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**, 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**: 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-3** 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) zakazuje się realizacji budynków na terenach: **ZP-2, ZP-3,**
 - i) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania na terenach: **ZP-2, ZP-3,**
 - j) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych,
 - k) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw i boisk sportowych na terenie **ZP-1,**
 - l) zakazuje się lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować uciążliwości,
 - m) 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 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**: 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:
 - dla budynków na terenie **ZP-1** – 12 m,
 - dla obiektów małej architektury na terenach: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** – 5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych na terenach **ZP-1, ZP-2, ZP-3** z zastrzeżeniem §13 i §14 – 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 m² – na terenie **ZP-1,**
 - 1000 m² – na terenie **ZP-2,**
 - 100 m² – na terenie **ZP-3;**
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - 30 m – na terenie **ZP-1,**
 - 7 m – na terenie **ZP-2,**
 - 10 m – na terenie **ZP-3;**
 - 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 m² 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) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – c;
- 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:
 - dla budynków usługowych – 15 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §13 i §14 – 15 m,
 - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §18,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m²;
- 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 m²,
 - 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, w tym na terenie **KDG-1** po dwóch stronach drogi, a na terenie **KDG-2** po jednej stronie drogi;
- 6) nakazuje się realizację ścieżek rowerowych, dróg dla rowerów zgodnie z §17;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego):
 - a) **KDG-1** - od 11,5 m do 71,5 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 16,5 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz narożne ścięcia 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:
 - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem §14 – 15 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) nakazuje się realizację ścieżki rowerowej, drogi dla rowerów zgodnie z §17;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego): od 13,0 m do 16,0 m dla części drogi położonej w granicach planu 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:
 - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem §14 – 15 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) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego):
 - 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 20,5 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;
- 6) 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;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem §14 – 15 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, śmietników, mebli ulicznych, zieleni urządzonej, zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników oraz ich remont i przebudowę;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach pasa drogowego):
 - a) **KDD-1** – 16,0 m oraz narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) **KDD-2** – od 12,0 m do 17,0 m 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:
 - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - b) dla śmietników – 3,5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem §14 – 15 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) nakazuje 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 (w granicach pasa drogowego): 30 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem §14 – 15 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 (w granicach pasa drogowego): 10 m oraz narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 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 27,0 m 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 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** – 8,0 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:
 - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - b) dla śmietników – 3,5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 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 10,0 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 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:
- a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 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



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XC.839.2024
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 22 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa, stwierdza co następuje: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I był sześciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu;

1. pierwsze wyłożenie projektu planu odbyło się w dniach od 9 stycznia 2017 r. do 6 lutego 2017 r. Dyskusja publiczna dnia 23 stycznia 2017 r. Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 20 lutego 2017 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi;
2. drugie wyłożenie zmienionego projektu planu odbyło się w dniach od 3 lipca 2017 r. do 24 lipca 2017 r. Dyskusja publiczna dnia 10 lipca 2017 r. Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 7 sierpnia 2017 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi;
3. trzecie wyłożenie zmienionego projektu planu odbyło się w dniach od 22 lipca 2019 r. do 12 sierpnia 2019 r. Dyskusja publiczna dnia 29 lipca 2019 r. Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 26 sierpnia 2019 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi.

Wyłożenie projektu planu wyłącznie w niezbędnym zakresie: terenów UMN-1, MW-6 (powiększenie terenów), KPP-3, KPP-4 (ustalenie ciągu publicznego) i ZC-1 (dopuszczenie kolumbarium);

4. czwarte wyłożenie zmienionego projektu planu odbyło się w dniach od 8 lipca 2022 r. do 1 sierpnia 2022 r. Dyskusja publiczna dnia 18 lipca 2022 r. Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 17 sierpnia 2022 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi;
5. piąte wyłożenie zmienionego projektu planu odbyło się w dniach od 3 sierpnia 2023 r. do 24 sierpnia 2023 r. Dyskusja publiczna dnia 21 sierpnia 2023 r. Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 8 września 2023 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi.

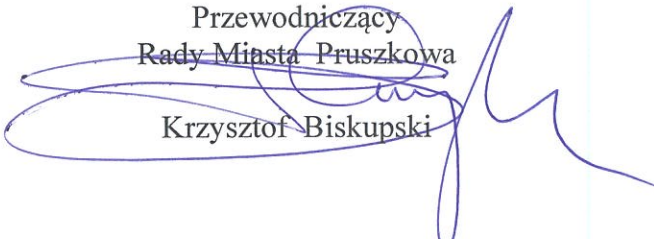
Wyłożenie projektu planu wyłącznie w niezbędnym zakresie: w sprawie zasad realizacji ogrodzeń;

6. szóste wyłożenie zmienionego projektu planu odbyło się w dniach od 1 grudnia 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. Dyskusja publiczna dnia 11 grudnia 2023 r. Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 6 stycznia 2024 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezydenta Miasta Pruszkowa nie wpłynęły żadne uwagi;

Wyłożenie projektu planu wyłącznie w niezbędnym zakresie: w związku z realizacją ronda na drodze wojewódzkiej nr 719 zmieniono linie rozgraniczające i ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDG-1, ZP-3, ZP-2, KS-1.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa
Krzysztof Biskupski



Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 zm.: Dz. U. z 2023 r. poz.: 572, 1463, 1688) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga, co następuje:

określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I, są: inwestycje w zakresie realizacji dróg publicznych: drogi KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDD-1, KDD-2, teren placu publicznego KD/PP-1, teren publicznego ciągu pieszego KPP-1, tereny zieleni parkowej ZP-1, ZP-2, ZP-3 jako publicznie dostępne samorządowe parki oraz teren zabudowy usług oświaty i zdrowia UO-UZ-1 jako teren pod budowę i utrzymywanie publicznych przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, żłobków, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących te drogi, w tym infrastrukturę techniczną i zielen w tych drogach.

§2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne, tereny placu publicznego, teren publicznego ciągu pieszego, tereny zieleni parkowej jako publicznie dostępne samorządowe parki, teren zabudowy usług oświaty i zdrowia, oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

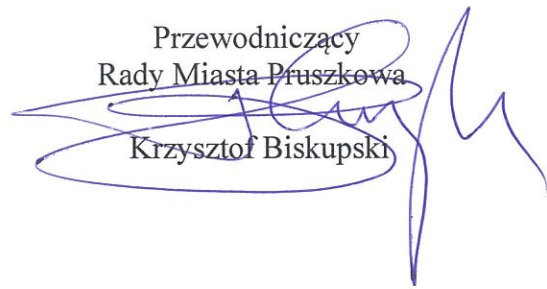
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

§5.1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537 zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Pruszkowa na lata 2024-2045.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa
Krzysztof Biskupski



Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XC.839.2024
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 22 lutego 2024 r.
Załącznik 4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa



Krzysztof Biskupski

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska - Brzozowa – Obszar I sporządzony jest na podstawie uchwały Nr V.32.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Obecnie, w granicach objętych niniejszym opracowaniem, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – osiedle Bolesława Prusa, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Nr XLVI/440/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego, oraz ograniczenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy w bliskim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. Obszar objęty sporządzonym planem położony jest w obowiązującym studium w: strefie mieszkaniowej zainwestowanej wielorodzinnej, strefie handlu, usług, administracji i kultury oraz na terenach zieleni: terenie zieleni urządzonej i rekreacyjnej.

Obszar objęty planem jest w znacznej części zainwestowany. Linie rozgraniczające tereny są często powieleniem ustaleń uprzednio obowiązującego dla tego obszaru planu miejscowego. Dodatkowo uwzględniono realizację rozbudowy drogi wojewódzkiej DW 719 Al. Wojska Polskiego, w tym budowę skrzyżowania typu rondo z ul. Przyszłości, ul. Działkową i ul. Emancypantek.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z uwzględnieniem:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,

- b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
 - c) w celu kształtowania ładu przestrzennego, wskazano natomiast teren o charakterze przestrzeni publicznej, jest to teren placu publicznego oznaczonego symbolem KD/PP-1, dla którego ustalono zagospodarowanie z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, a gabaryty i lokalizacja projektowanej zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania budynków;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których plan ustalałby konieczność ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sformułowane w planie ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie, dla funkcji

- usługowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – po wykonaniu analiz, w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono ograniczenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy w bliskim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
 - 7) prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
 - 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
 - 10) potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został sześciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska – Brzozowa – Obszar I, został przedłożony Radzie Miasta Pruszkowa celem jego uchwalenia;
 - 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;

- 13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację przeznaczenia określonego w obowiązującym planie miejscowym.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni urządzonej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Nr XLIX.563.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która stwierdza m.in. potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w celu uwzględnienia pojawiających się nowych potrzeb rozwoju miasta, w tym nowych potrzeb ze strony mieszkańców.

Do planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, taka zmiana sytuacji planistycznej nie będzie wiązać się z wydatkami z budżetu miasta, ani ze znacznymi dodatkowymi wpływami do budżetu.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był sześciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska - Brzozowa – Obszar I spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA
Paweł Makuch