

**UCHWAŁA Nr .../.../2024
RADY MIASTA PRUSZKOWA
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa –
Kopernika - Obszar I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zm.: 572, 1463, 1688), 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, zm.: 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz art. 12 ust. 3 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, 1688), w związku z uchwałą Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Kopernika, uchwałą Nr XIX.200.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika oraz uchwałą Nr LXXX.771.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika, stwierdzając, że nie narusza on 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. uchwała się, co następuje:

Zakres regulacji

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar I, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje część obszaru miasta Pruszkowa, którego granice są wyznaczone na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie

- czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych.
 3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, 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 1,2 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury, o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu,
 - e) ustalenia lit. b i d nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg,
 - f) ustalenia lit. c nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi terenu,
 - g) ustalenia lit. a-c nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z granicami obszaru planu;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, wzdłuż której należy usytuować lico ściany budynku - na długości nie

mniejszej niż 70% długości obowiązującej linii zabudowy na danej działce budowlanej. Dopuszcza się przejścia/przejazdy bramowe. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:

- a) istniejących elementów budynków zlokalizowanych z przekroczeniem obowiązujących linii zabudowy,
 - b) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,2 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) ustalenia lit. b i c nie dotyczą obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg,
 - e) ustalenia lit b i c nie dotyczą obowiązujących linii zabudowy, pokrywających się z granicami planu;
- 6) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
 - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także zielone parkingi. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
 - 8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
 - 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
 - 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - 12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: usługi handlu (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej do 250 m² powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, banki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi naprawcze itp. Zakazuje się realizacji składów, magazynów;
 - 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub lokalach użytkowych w budynkach, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 14) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub wymiarach 15 cm x 15 cm w rozstawie 10,0 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;

- 15) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5,0 m i maksymalnej długości 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
 - 16) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć zabudowę sytuowaną w określonej obowiązującej linii zabudowy na zasadzie stykania się ze sobą w jednej płaszczyźnie fasad budynków oraz która wymaga zharmonizowania wzdłuż wyznaczonej linii cokołów i dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków, o szerokości frontu równej szerokości działki, z dostępem na teren działki przejazdem bramowym;
 - 17) **gminnej ewidencji zabytków** – należy przez to rozumieć wykaz zabytków nieruchomych i archeologicznych przyjęty zarządzeniem Nr 277/2022 Prezydenta Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2022 r.
2. Inne pojęcia i definicje nie wymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) miejsca zmiany linii zabudowy;
 - 6) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania;
 - 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;
 - 8) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 9) nasadzenia szpalerowe zieleni.
3. Wyznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody;
 - 2) pomnik miejsce pamięci.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenie w zakresie przeznaczenia terenu oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **MWU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej i usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/UA**;
- 5) teren zabudowy usług administracji i usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **UA/UK**;
- 6) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **UO**;
- 7) teren zabudowy usług oświaty, sportu, nauki i kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/US/UK**;
- 8) teren zabudowy usług oświaty i usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/UZ**;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **E**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi -studnie ujęć wody, oznaczone na rysunku planu symbolami **W**;
- 12) teren garaży i parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 13) teren drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 14) tereny dróg publicznych - dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 15) tereny dróg publicznych - dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;

- 16) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, określa się odpowiednio przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie towarzyszące oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:
 - 1) tereny zabudowy usługowej i usług administracji **U/UA** – jako służących utrzymywaniu pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji;
 - 2) teren zabudowy usług administracji i usług kultury **UA/UK**– jako służących utrzymywaniu pomieszczeń dla administracji, kultury;
 - 3) tereny zabudowy usług oświaty **UO** - jako służących utrzymywaniu pomieszczeń dla przedszkoli publicznych;
 - 4) teren zabudowy usług oświaty, sportu, nauki i kultury **UO/US/UK**- jako służących utrzymywaniu pomieszczeń dla szkół publicznych, obiektów sportowych, instytucji kultury;
 - 5) teren zabudowy usług oświaty i usług zdrowia **UO/UZ** - jako służących utrzymywaniu pomieszczeń oświaty (przedszkoli) i żłobków;
 - 6) teren zieleni urządzonej **ZP**- jako służących utrzymywaniu zieleni gminnej i zadrzewień;
 - 7) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka **E**, tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami **W**;
 - 8) tereny dróg publicznych: teren drogi zbiorczej **KDZ**, tereny dróg lokalnych **KDL**, tereny dróg dojazdowych **KDD** oraz teren ciągu pieszo-jezdnego **KX**.
4. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy lokalnej **KDL** i dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
6. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
7. Zabudowa na terenach **1MWU**, **2MWU** i **3MWU** zalicza się do obszaru zabudowy śródmiejskiej.
8. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

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

- § 8. 1. Z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt. 4 i pkt 5 nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej; dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z oknami od strony zieleni parkowej Parku Potulickich.
 3. Ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
 - 1) ustala się kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia;
 - 2) ustala się kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach o nachyleniu nie większym niż 12°;
 - 3) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy lub przyjęte w obiektach sieci handlowych i usługowych;
 - 4) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.
 4. Ustala się tereny **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KX**, **ZP** jako przestrzenie publiczne.
 5. W zakresie małej architektury:
 - 1) dopuszcza się lokowanie w szczególności: słupów i wiat przystankowych, słupów informacyjnych, pojemników na zieleni ozdobną, koszy na śmieci, ławek i latarni oraz ogródków kawiarnianych;
 - 2) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) dopuszcza się wysokość obiektów małej architektury do 3,5 m.
 6. Ustala się zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń;
 - 2) dopuszcza się wymianę istniejących ogrodzeń na ażurowe co najmniej w 70% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, o wysokości do 1,2 m, z wykorzystaniem elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów; z dopuszczeniem wycofania dla ochrony drzew, bram i furtek;
 - 3) dopuszcza się oddzielenie terenów zabudowy MW, MWU i ZP od strony dróg i przylegających terenów zieleni urządzonej przez obsadzenie żywopłotem;
 - 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenach i wzdłuż dojazdów, ścieżek rowerowych i publicznych ciągów pieszych;
 - 5) dopuszcza się ogrodzenia terenów usług o wysokości do 1,2 m, ażurowe co najmniej w 70% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
 - 6) dla boisk sportowych, placów zabaw, szkół, przedszkoli i żłobków oraz terenów infrastruktury technicznej – dopuszcza się ażurowe ogrodzenia o wysokości wymaganej technologią obiektu;
 - 7) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m;
 - 8) minimalna odległość ogrodzenia od gazociągu - 0,5 m.
7. Ustala się zasady realizacji, sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
- 1) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w formie:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych o małym formacie powierzchni ekspozycyjnej do 1 m²,
 - b) słupów ogłoszeniowo – reklamowych w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 3,5 m,
 - c) nie dopuszcza się stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w powiązaniu z elementami małej architektury.
8. Jako kioski dopuszcza się obiekty budowlane o funkcji handlowo-usługowej o powierzchni użytkowej do 9,0 m² i wysokości do 3,5 m.
9. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających w terenie ZP zachowanie dostępności do terenu i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i starszych zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.
11. Pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, dostosowanie zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów. Dopuszcza się rozbudowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami planu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1, oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 3) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 4-8, oznaczonych na rysunku planu symbolami U/UA, UA/UK, UO, UO/US/UK, UO/UZ do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 9, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 5) nieklasyfikowanie terenów o których mowa w §7 ust. 1 pkt 3 oraz pkt 10-16, do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
 4. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
 5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
 6. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu.
 7. Zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) oznacza się ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek przy ul. Prusa 11. Na terenie **1MWU** dla obiektu objętego ochroną ustaleniami planu, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakazuje się:
 - zachowanie formy budynku,
 - zachowanie elewacji budynku i jej podziałów, z obowiązkiem ich odtworzenia w przypadku ocieplenia zewnętrznego ścian,
 - zachowanie historycznych detali architektonicznych,
 - zachowanie kompozycji elewacji w zakresie rozmieszczenia, zastosowanych podziałów i wielkości otworów okiennych, z dopuszczeniem zamurowania otworów okiennych w elewacji północnej oraz likwidacji zewnętrznych elementów wentylacji,
 - zachowanie balkonów,
 - zachowanie wysokiej partii usługowej przyziemia,
 - zachowanie otwartego układu podwórka z parterową oficyną mieszkalną od strony południowej i budynkiem gospodarczymi od strony północnej,
 - b) dopuszcza się w przypadku remontu zachowanie elementów współczesnych;
 - c) zakazuje się:
 - rozbudowy oraz nadbudowy budynków,
 - w budynku przy ulicy Bolesława Prusa 11 lokalizacji okien dachowych, okien kolankowych, świetlików okiennych,
 - w budynku przy ulicy Bolesława Prusa montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych kondygnacji nadziemnych,
 - d) pozostałe ustalenia odpowiednio zgodnie z ustaleniami dla terenu **1MWU** w §18;
- 2) dla obiektów i terenów wymienionych w pkt 1 nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3) na terenie **2U/UA**, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się miejsce lokalizacji pomnika - miejsca pamięci (tablicy pamiątkowej).

Rozdział 5

Zasady realizacji miejsc do parkowania

- § 11. 1. Ustala się lokowanie miejsc do parkowania realizowane na działkach budowlanych lub w budynkach, na kondygnacjach pierwszych nadziemnych i na kondygnacjach podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w korytarzu dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, dojazdów oraz pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy w terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
 3. Dopuszcza się zachowanie istniejących zespołów garażowo-parkingowych.
 4. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dla której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych, ale nie mniej niż 1 stanowisko na 1 sklep lub punkt usługowy;
 - 4) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.
 5. Przy łącznym występowaniu funkcji mieszkaniowej i usługowej ustala się sumowanie liczby miejsc do parkowania obliczonej ze wskaźników dla poszczególnych funkcji.
 6. Przy obliczaniu wskaźników, ilości miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie w bilansie istniejących miejsc do parkowania usytuowanych na terenie ulicy przylegającej do działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
 7. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych.
 8. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. W obszarze planu:

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

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

- § 13. 1. Ustala się zachowanie i wyznaczenie przebiegów dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) poprzez istniejące i projektowane:
 - 1) drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 2) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 3) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
 - 4) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.
 3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, dopuszcza się dostęp poprzez wydzielenie odrębnej działki budowlanej – dojazdu o minimalnej szerokości 8,0 m.
 4. Dopuszcza się dostęp poprzez sięgacze, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 15.
 5. W liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) drogi ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną (w tym z infrastrukturą techniczną nie związaną z drogą), z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

6. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) drogi.
7. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) dróg oraz w terenie KX.
8. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

Rozdział 8

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

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Zasady uzbrojenia terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 3) ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpienie kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu oraz w sięgaczach i dojazdach;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15,0 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) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 9) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania odpowiednio: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.

2. Zasady obsługi:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) zachowuje się istniejące studnie ujęć wody Nr 1A (teren 1W) i 2A (teren 2W) z wyznaczonymi strefami ochrony bezpośredniej,
 - c) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy, nie mniejszej niż $\varnothing 80$ mm,
 - d) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociągowych. Dla usług zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych, w tym z uzupełniających źródeł wody,
 - e) dopuszczenie budowy ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych badań i ekspertyz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji grawitacyjnej, w układzie rozdzielczym, o średnicy, nie mniejszej niż \varnothing 200 mm, a tłocznej o średnicy, nie mniejszej niż 50mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
 - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
- 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 z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenia poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
 - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
 - d) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
 - e) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
 - f) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 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 wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
 - b) realizacja stacji transformatorowych w formie wewnętrznej – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - d) ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;
- 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 obowiązek zachowania odległości dotyczących lokowania budynków i sadzenia drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - 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 gazociągami,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz w urządzeniach kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem turbin wiatrowych; 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 obsługi telekomunikacji:

- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej, w systemie napowietrzno – kablowym,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących w drogach kanałów technologicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji,
 - e) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU) jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
dopuszcza się lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące, dla których nie określa się mocy, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji (OZE) 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 instalacji wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 10

Zasady gospodarowania odpadami

- § 16.** 1. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.
2. Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 11

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

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

- 1) 0% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MWU, 2MWU, 3MWU;
- 2) 0% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW;
- 3) 0% - dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U i 3U;
- 4) 0% - dla terenów zabudowy usługowej i usług administracji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/UA, 2U/UA;
- 5) 0% - dla terenu zabudowy usług administracji i usług kultury, oznaczonego na rysunku planu symbolem UA/UK;
- 6) 0% - dla terenów zabudowy usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UO, 2UO;
- 7) 0% - dla terenu zabudowy usług oświaty, sportu, nauki i kultury, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/US/UK;
- 8) 0% - dla terenu zabudowy usług oświaty i usług zdrowia, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/UZ;
- 9) 0% - dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) 0% - dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (stacja transformatorowa), oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E;
- 11) 0% - dla terenów infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1W, 2W;
- 12) 0% - dla terenu garaży parkingów - oznaczonego na rysunku planu symbolem KP;
- 13) 0% - dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ (ul. B. Prusa), 1KDL (ul. Lipowa), 2KDL (ul. Kraszewskiego), 1KDD (bez nazwy), 2KDD (ul. Hubala), 3KDD (ul. Kopernika), 4KDD (ul. Hubala);
- 14) 0% - dla terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: KX.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **1MWU** ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, funkcja usług (handlu, rzemiosła, gastronomii, biur i innej działalności gospodarczej, z wykluczeniem produkcji), o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: oficyna mieszkalna, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna.

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

- 1) forma zabudowy od strony przylegającej ulicy KDZ: zabudowa pierzejowa;
- 2) usługi lokalizowane w parterze budynku z dopuszczeniem lokalizacji na pozostałych kondygnacjach;
- 3) zachowanie istniejącego budynku gospodarczego;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują ustalenia §9 ust. 2 pkt 1.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują ustalenia §10. pkt.1 i 2

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

- 1) nakaz sytuowania budynku mieszkalnego z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy;
- 2) nakaz sytuowania oficyny mieszkalnej oraz budynku gospodarczego z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) w zakresie nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy dopuszczenie zachowania i odtworzenia wykraczających poza obowiązującą linię zabudowy budynku mieszkalnego przy ul. Bolesława Prusa 11, takich części budynku, jak: balkony oraz wejścia do lokali usługowych,
- 4) minimalną intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 4,5;
- 6) lokalizację miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 7) dla budynku w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy budynku mieszkalnego - do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 18,0 m,
 - b) zakaz realizacji antresoli,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy oficyny mieszkalnej - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 9,0 m,
 - d) maksymalną wysokość budynku gospodarczego - 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m,
 - e) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0°-35° z wyjątkiem dachu budynku w pierzei ulicy - dwuspadowego, z kalenicą równoległą do pierzei ulic, o kącie nachylenia połąci od 10° do 30°,
 - f) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu na budynkach podlegających odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, z możliwością ich odbudowy, remontu i przebudowy, odpowiednio w ramach ustaleń pkt. 1-7.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 900 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85-95°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** dopuszcza się obsługę komunikacyjną z przylegającej: drogi zbiorczej KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** nie określa się.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 1.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 2MWU, 3MWU ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, funkcja usług (handlu, rzemiosła, gastronomii, biur i innej działalności gospodarczej, z wykluczeniem produkcji), o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, dojazdy, infrastruktura techniczna.

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

- 1) forma zabudowy od strony przylegających ulic KDZ i 2KDL: zabudowa pierzejowa;
- 2) usługi lokalizowane w parterze budynku, z dopuszczeniem lokalizacji usług na pozostałych kondygnacjach;
- 3) budynki gospodarcze i garaże zintegrowane z zabudową istniejącą lub projektowaną;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9 w tym ust. 2 pkt 1.

4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy – 1,2;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy – 4,5;
- 3) lokalizację miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 20,0 m,
 - b) minimalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) zakaz realizacji antresoli,
 - d) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0°- 42° z wyjątkiem dachów budynków w pierzei ulicy - dwuspadowych, z kalenicą równoległą do pierzei ulic, o kącie nachylenia połaci od 10° do 30°; dopuszcza się dachy mansardowe,
 - e) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu na budynkach podlegających odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m²,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, odpowiednio w ramach ustaleń pkt. 1-4.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 400 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdy.

7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających: drogi lokalnej 2KDL i dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

- 2) dopuszcza się obsługę z drogi zbiorczej KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy lub sięgacze.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 1.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW** ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna, dojazdy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako użytkowe lokale wbudowane o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, zachowane usługi w oddzielnych budynkach i kioski, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna.

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

- 1) budynki realizowane jako budynki wolnostojące lub w zespołach zabudowy;
- 2) usługi dopuszcza się jako lokalizowane w parterze budynku, z dopuszczeniem lokalizacji na pozostałych kondygnacjach;
- 3) budynki gospodarcze zintegrowane z zabudową o funkcji podstawowej, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 2.

4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy - 0,1;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy – 3,0;
- 3) lokalizacja miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 20,0 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej, nie więcej niż 5,0 m,
 - c) zakaz realizacji antresoli,
 - d) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej bez zabudowy): 400 m²,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, odpowiednio w ramach ustaleń pkt. 1-4.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 400 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdy.

7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

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

- 1) ustala się obsługę z przylegających: dróg lokalnych 1KDL, 2KDL i dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3 KDD, 4KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

- 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy i sięgacze;
- 3) dopuszcza się obsługę terenu 3MW poprzez przylegającą drogę lokalną w części poza obszarem planu (ul. Lipową).
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 2.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się **tereny zabudowy usługowej**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (w tym: usługi handlu do 500 m² powierzchni sprzedaży, inna działalność gospodarcza, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, z wykluczeniem produkcji);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, kioski, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

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

- 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 5% powierzchni działki budowlanej dla terenu 1U, 2U i 3U,
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 5.

4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy - 0,1;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) 1,6 dla terenu 1U,
 - b) 0,8 dla terenu 2U,
 - c) 0,95 dla terenu 3U;
- 3) lokalizację miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - do 1 kondygnacji nadziemnej, nie więcej niż 5,0 m - dla terenów 2U, 3U,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8,0 m - dla terenu 1U,
 - c) zakaz realizacji antresoli,
 - d) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 150 m²,
 - f) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynku;

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

- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 150 m²;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
- 4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy.

7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio z przylegających: drogi lokalnej 2KDL i drogi dojazdowej 3KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu 2U poprzez przylegającą drogę lokalną poza obszarem planu (ul. Lipową);
- 3) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy lub sięgacze.

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

10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 3.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/UA, 2U/UA ustala się tereny zabudowy usługowej i usług administracji.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi administracji (w szczególności funkcja administracji, sądownictwa i policji);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, kioski, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie: administracji, ochrony zdrowia, handlu i gastronomii, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, z wykluczeniem produkcji, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury.

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

- 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 5.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić występowanie obszaru i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z §10 pkt 3 (2U/UA).

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy - 0,1;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy – 4,5;
- 3) lokalizację miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - do 6 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 20,0 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – gzymsu – 16,0 m,
 - c) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m²,
 - e) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynku;

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

- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
- 4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających: drogi lokalnej 2KDL i ciągu pieszo-jezdnego KX z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy i sięgacze.
- 3) dopuszcza się obsługę terenu 2U/UA poprzez przylegającą drogę lokalną poza obszarem planu (ul. Lipową).

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

10. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UA/UK** ustala się **teren zabudowy usług administracji i kultury**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi administracji i kultury;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi o programie rekreacyjno-sportowym, hotelowym lub gastronomicznym, oświaty, administracyjnym i biurowym, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury.

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

- 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
- 2) budynki gospodarcze i garaże zintegrowane z zabudową o funkcji podstawowej;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 3.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określa się.

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy - 0,1;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy – 2,7;
- 3) lokalizację miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m,
 - b) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 300 m²,
 - d) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków.

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

- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 300 m²;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
- 4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi dojazdowej 4KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy i sięgacze.

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

10. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UO, 2UO** ustala się **tereny zabudowy usług oświaty**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty (w szczególności: przedszkole, szkoła);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi o programie rekreacyjno-sportowym, administracyjnym i biurowym, usługi ochrony, funkcja usługowa i innej działalności gospodarczej o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu (z wykluczeniem produkcji), urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury.

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

- 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
- 2) budynki gospodarcze i garaże zintegrowane z zabudową o funkcji podstawowej;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną

- a) 51% powierzchni działki budowlanej dla terenu 2UO. Ustala się obowiązek nasadzeń szpalerowych w wyznaczonym na rysunku planu pasie o szerokości 3,0 m wzdłuż wschodniej granicy terenu,
- b) 51% powierzchni działki budowlanej dla terenu 1UO;
- 4) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 3.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
 - 2) maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) 2,7 dla terenu 2UO,
 - b) 1,65 dla terenu 1UO;
 - 3) lokalizację miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
 - 4) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m,
 - b) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - d) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio z drogi dojazdowej 4KDD i ciągu pieszo-jezdnego KX z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy i sięgacze.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną,** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 6.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO/US/UK** ustala się teren zabudowy usług oświaty, sportu, nauki i kultury.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty (w szczególności: szkoła, przedszkole);
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi o programie rekreacyjno-sportowym, administracyjnym i biurowym, usługi ochrony, funkcja usługowa i innej działalności gospodarczej, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu (z wykluczeniem produkcji), urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:**
 - 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
 - 2) budynki gospodarcze i garaże zintegrowane z zabudową o funkcji podstawowej;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 3.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
 - 2) maksymalną intensywność zabudowy 2,7;
 - 3) lokalizację miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;

- 4) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m,
 - b) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - d) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio z przylegających dróg dojazdowych 3 KDD i 4KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy i sięgacze.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną,** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 7.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO/UZ** ustala się **teren zabudowy usług oświaty i usług zdrowia.**

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty i zdrowia (w szczególności: żłobek, przedszkole);
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi o programie rekreacyjno-sportowym, gastronomicznym, administracyjnym i biurowym, usługi ochrony, funkcja usługowa i innej działalności gospodarczej, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu (z wykluczeniem produkcji), urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:**
 - 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
 - 2) budynki gospodarcze i garaże zintegrowane z zabudową o funkcji podstawowej;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 3.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) minimalną intensywność zabudowy - 0,2;
 - 2) maksymalną intensywność zabudowy – 1,65;
 - 3) lokalizację miejsc do parkowania - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
 - 4) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m,
 - b) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14.

8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi dojazdowej 4KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się obsługę poprzez ciąg pieszo-jezdny KX oraz dojazdy i sięgacze.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 8.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się **teren zieleni urządzonej**.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: terenowe obiekty sportu i rekreacji, komunikacja piesza, ścieżki rowerowe;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zbiorniki wodne o funkcji retencyjnej i krajobrazowej, obiekty małej architektury.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 4.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) zakaz sytuowania budynków, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy - 9,0 m.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnia działki – 300 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki –20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi lokalnej 1KDL z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**
 - 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji oraz obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 9.

§ 28. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E** ustala się **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki techniczne, zieleń urządzona, dojazdy, parkingi;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z elektroenergetyką.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 5.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) nakazuje się sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,95;
 - 4) realizację miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami §11;
 - 5) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - 2,5 m,
 - b) dopuszcza dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 12°.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnia działki – 30 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 6,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio z przylegającej drogi dojazdowej (odpowiednio 1KDL, 2KDD, 4KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych) oraz przez przyległe tereny;
 - 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 10.

§ 29. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W, 2W**, ustala się **tereny infrastruktury technicznej – studnie ujęć wody**.

2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – wodociągi (studnie ujęć wody) z ustalonymi strefami ochrony bezpośredniej;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z wodociągami.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) zachowuje się istniejące ażurowe ogrodzenia dopuszczając wymianę istniejących ogrodzeń na ażurowe co najmniej w 70% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, o wysokości do 2,0 m, z wykorzystaniem elementów prefabrykowanych;
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 5.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) zakaz sytuowanie budynków;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,95;
 - 4) realizację miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami §11;
 - 5) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - 6,0 m,
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnia działki – 50 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 15,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°.

7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) studnia 1A na działce ew. 287 ze strefą ochrony bezpośredniej i studnia 2A na działce ew. nr 285 ze strefą ochrony bezpośredniej;
 - 2) zagospodarowanie strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** ustala się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy, sięgacze, niewyznaczone na rysunku planu.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 11.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**, ustala się **teren garaży i parkingów**.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: garaże i parkingi;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, kioski, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:**
 - 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 4% powierzchni działki budowlanej. Ustala się obowiązek nasadzeń szpalerowych w wyznaczonym na rysunku planu pasie o szerokości 3,0 m wzdłuż północnej granicy terenu;
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia §8 oraz §9, w tym ust. 2 pkt 5.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 3) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
 - 5) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu do 12°,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 25 m²;
 - 6) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich odbudowy, i przebudowy, odpowiednio w ramach ustaleń pkt. 1-5.
6. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 25 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 3 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi lokalnej 1KDL z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy, sięgacze, niewyznaczone na rysunku planu.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 12.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – powiatowa droga zbiorcza nr 3142W (ul. Bolesława Prusa);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zatoki postojowe, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia §8, w tym ust. 4 oraz §9 w tym ust. 2 pkt 5.

4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.

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

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) lokalizacja zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 3) wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KDZ zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną – od 9,2 m do 11,1 m;
- 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy 9,0 m;
- 7) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych.

6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.

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

8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 13.

§ 32. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się **teren drogi publicznej - drogi lokalnej**.

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

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

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczalne rzędy drzew obustronne, lub jednostronne;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia §8, w tym ust. 4 oraz §9 w tym ust. 2 pkt 5.

4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.

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

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;

- 2) lokalizacja zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
 - 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną – od 14,9 m do 28,6 m;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy 9,0 m;
 - 6) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.
7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 13.

§ 33. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się **teren drogi publicznej - drogi lokalnej**.

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

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

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczalne rzędy drzew obustronne, lub jednostronne;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia §8, w tym ust. 4 oraz §9 w tym ust. 2 pkt 5.

4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.

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

- 1) zakazuje się sytuowania budynków;
- 2) lokalizacja zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 3) wyznacza się południową linię rozgraniczającą (granice pasa drogowego) drogi 2KDL zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną – od 16,9 m do 28,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- 6) maksymalną wysokość zabudowy 9,0 m,
- 7) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych.

6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.

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

8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 13.

§ 34. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się tereny dróg publicznych - dróg dojazdowych:

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki postojowe, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, kioski, obiekty małej architektury.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia §8, w tym ust. 4 oraz §9 w tym ust. 2 pkt 5.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) lokalizacja zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
 - 2) wyznacza się linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD zmienna - od 17,9 m do 18,0 m,
 - b) dla drogi 2KDD (ul. Hubała) zmienna – od 21,2 m do 23,4 m,
 - c) dla drogi 3KDD (ul. Mikołaja Kopernika) zmienna – od 22,9 m do 30,0 m,
 - d) dla drogi 4KDD (ul. Hubała) zmienna – od 22,0 m do 22,5 m;
 - 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 9,0 m;
 - 6) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie określa się.
7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 13.

§ 35. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX** ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia §8, w tym ust. 4 oraz §9 w tym ust. 2 pkt 5.
4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** nie określa się.
5. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) zakazuje się sytuowania budynków;
 - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
 - 3) wyznacza się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 5,3 m do 5,5 m;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 4,0 m;
 - 5) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury.
6. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną,** obowiązują odpowiednio ustalenia §15 i §16.
7. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

8. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §17 pkt 14.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa