



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 lutego 2024 r.

Poz. 1765

UCHWAŁA NR LXXXV.798.2023 RADY MIASTA PRUSZKOWA

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska – 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.: poz. 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688) i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 zm.: poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) oraz uchwały Nr XXXIII.350.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 1 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska zmienionej uchwałą Nr LVII.557.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 maja 2022 r. zmieniającą uchwałą Nr XXXIII.350.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 1 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. Zakres regulacji

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

§ 2. Plan obejmuje część obszaru miasta Pruszkowa, którego granice wyznaczone są 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 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 planu w postaci

cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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) 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, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: 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 dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) **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. Z wyjątkiem granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: balkony, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: istniejące balkony;
 - e) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania,
 - f) ustalenia lit. b, c i e nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg/ulic;
- 7) **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;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona – 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. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków i budowli nadziemnych;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 13) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;

- 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 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 15) **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 (do 500 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. Zakazuje się realizacji składów, magazynów i stacji paliw;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 17) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** – należy przez to rozumieć teren obejmujący dolinę rzeki Utraty określony Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870 z dnia 14 lutego 2007 r. z późn.zm.);
- 18) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 19) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
- 20) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°.

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) granica strefy lokalizacji miejsc parkingowych;
- 8) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania;
- 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 10) obiekty o charakterze zabytkowym;
- 11) granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 15kV i 110kV;
- 12) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV przeznaczona do likwidacji;

13) projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 3) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 4) granica i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1.

Ustalenie w zakresie kształtowania przestrzeni i przeznaczenia terenu

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU**;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
- 6) teren usług oświaty i sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/US**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;
- 10) tereny dróg publicznych – dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
- 11) tereny dróg publicznych – dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
- 14) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 15) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**;
- 16) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**.

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

3. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy zbiorczej **KDZ** oraz linie rozgraniczające terenu usług oświaty i sportu **UO/US**, terenów wód powierzchniowych **WS** oraz terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka **E**, jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy lokalnej **KDL**, dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD**, linie rozgraniczające terenu ciągu pieszego **KP**, terenu ciągu pieszo-jezdnego **KPJ**, terenu parkingu **KPP** oraz terenów zieleni urządzonej **ZP**, jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4, 5, 6 nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

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. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zaklasyfikowanie terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2, oznaczonych symbolami MN i MNL do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zaklasyfikowanie terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3, oznaczonych symbolami MW, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) zaklasyfikowanie terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 4, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) zaklasyfikowanie terenu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 6, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/US, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zaklasyfikowanie terenów, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 7, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 6) nieklasyfikowanie terenów o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 5 oraz pkt 8-16, 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, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona.

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

5. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

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

7. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 17.

8. 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.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wyznacza się na rysunku planu granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewidencji AZP 58-64/11). Wszelkie roboty budowlane lub ziemne w strefie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

2. Oznacza się budynki o charakterze zabytkowym: ul. Promyka 4 (teren 21MW) i ul. Promyka 6 (teren 20MW), ul. Ludwika Waryńskiego 18 (teren 21MW) oraz nakazuje się ich ochronę i ustala się:

- 1) nakaz utrzymania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zachowanie bryły, wysokości zabudowy, zasad kompozycji i oryginalnych detali elewacji, detali architektonicznych, materiału elewacji;
- 3) zachowanie charakterystycznego układu zabudowy z podwyższonymi narożnikami akcentującymi wlot ul. Królowej Jadwigi;
- 4) dopuszczenie renowacji akustycznej lub termoizolacji budynków z zachowaniem detali architektonicznych (w tym gzymsów i obramowań) i przy zastosowaniu materiałów zgodnych wizualnie z oryginalnym wykończeniem elewacji;
- 5) w przypadku remontu dopuszcza się zachowanie innych niż oryginalne rozwiązania współczesne nawiązujące do charakteru budynku.

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 lokalnych i dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, korytarzu dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy w terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. Ustala się urządzenie ogólnodostępnego parkingu na terenie KPP.

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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska 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 3 stanowiska na 1 sklep lub punkt usługowy;
- 4) dla funkcji usług oświaty – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5;
- 5) dla funkcji mieszkaniowej i usługowej – zapewnienie miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji;
- 6) dla terenów zieleni urządzonej – 10 stanowisk;
- 7) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – odpowiednio według potrzeb.

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

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

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 4) 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) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
- 2) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 3) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
- 5) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.

3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wydzielenie odrębnej działki budowlanej – dojazdu o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 – nie węższej niż 8 m;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez sięgacze, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 13.

4. Lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowana wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

5. W liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

6. Z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach: KP, KPJ i KPP.

7. 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 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W obszarze planu wskazuje się ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicę i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (dotyczy terenów: 3MN, 3aMN, 10MN, 17MN, 2ZP, 33ZP, 1WS, 32WS, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 10KDD, 1KDL, 3KDL, 38KPP);
- 2) granicę i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (dotyczy terenów: 3MN, 3aMN, 10MN, 11MNL, 12MN, 13MN, 14MN, 2ZP, 33ZP, 17MN, 18MN, 6MNU, 4MW, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 10KDD, 1KDL, 3KDL, 1WS, 32WS, 38KPP);
- 3) granicę i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (dotyczy terenów: 3MN, 3aMN, 9MN, 10MN, 11MNL, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15aMN, 17MN, 18MN, 37MN, 6MNU, 35MNU, 4MW, 34U, 36U, 2ZP, 33ZP, 1WS, 32WS, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 10KDD, 1KDL, 3KDL, 4KDL, 38KPP).

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

3. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 2, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3, zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu przepuszczenia wód wezbraniowych rzeki Utraty, z wyjątkiem działań związanych z ochroną przed powodzią oraz z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

5. W terenach 37MN, 30MNU, 34U, 36U, 2ZP, 33ZP, 1WS, 32WS, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 2KDD, 3KDD, 10KDD, wyznacza się dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – pas technologiczny:

- 1) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) ustala się zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 2) w pasie technologicznym (po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii), wzdłuż pasa drogowego ulic, wyznacza się linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) ustala się zakaz wprowadzania nasadzeń zielenią wysoką;
- 4) w pasie technologicznym dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) ustala się lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznej z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

6. W terenach 18MN, 19MN, 28MN, 37MN, 30MNU, 35MNU, 29U, 31U, 36U, 2ZP, 33ZP, 27E, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 2KDW, wyznacza się dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – pas technologiczny:

- 1) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 19 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) ustala się zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w pasie technologicznym (po 19 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii), wzdłuż pasa drogowego ulic, wyznacza się linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110 kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 4) w pasie technologicznym dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) ustala się lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznej z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

7. W terenach 27E, 2KDL, dla projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się:

- 1) w terenie 27E w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m w każdą stronę licząc od kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV) ustala się zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i nie przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej w odległości 1 m od kablowej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 3) w pasie technologicznym dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 4) ustala się lokalizowanie skrzyżowań kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

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

9. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

10. W terenach 27E, 2KDL, 4KDL zachowuje się istniejące kablowe linie elektroenergetyczne 15 kV:

- 1) w strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m w każdą stronę licząc od kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i nie przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej w odległości 1 m od kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV;

- 3) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) ustala się lokalizowanie skrzyżowań kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

11. W terenach 4KDL, 34U, 3KDD, 36U, 2KDL, 30MNU, 27E wyznacza się napowietrzną linię elektroenergetyczną 110 kV przeznaczoną do likwidacji:

- 1) do czasu likwidacji linii obowiązuje strefa potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 19 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii z zakazem sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) do czasu likwidacji linii zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110 kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 3) do czasu likwidacji linii dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 4) do czasu likwidacji linii ustala się lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznej z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

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) rozbudowa, przełożenie oraz przebudowa istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego), wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 4) na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z drogą, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, w terenach dróg wewnętrznych oraz w dojazdach;
- 6) 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;
- 7) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m, a dla napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej 110kV – 30 m;
- 8) 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;
- 9) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;

10) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu oraz dostarczanie ciepła.

2. Zasady obsługi:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Robotniczej, Inżynierskiej, Instalatorów, Ludwika Waryńskiego, Promyka, Elektrycznej, Batalionów Chłopskich, Królowej Jadwigi, ulicy Europejskiej lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 100 mm,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 200 mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
- b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
- c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
- d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
- e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na działkach budowlanych,
- b) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
- c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
- d) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
- e) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,

- b) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - d) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło z takich źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm,
 - b) ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
 - d) należy zachować min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami a gazociągami;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
 - 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,
 - 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.

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 (magazynowania) oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 11.

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

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

- 1) 30% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 3aMN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MNL, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15aMN, 16MN, 16aMN, 16bMN, 17MN, 18MN, 18aMN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN;

- 2) 30% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MW, 20MW, 21MW, 24MW, 25MW;
- 3) 30% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MNU, 30MNU, 35MNU;
- 4) 30% – dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 23U, 29U, 31U, 34U, i 36U;
- 5) 0% – dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem 27E;
- 6) 0% – dla terenu usług oświaty i sportu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7UO/US;
- 7) 0% – dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 32WS;
- 8) 0% – dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2ZP, 33ZP;
- 9) 0% – dla terenów dróg publicznych – dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 10) 0% – dla terenów dróg publicznych – dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4 KDL;
- 11) 0% – dla terenów dróg publicznych – dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;
- 12) 0% – dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW;
- 13) 0% – dla terenu ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP oraz dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPJ;
- 14) 0% – dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38KPP.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 3aMN, 5MN, 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15aMN, 16MN, 16aMN, 16bMN, 17MN, 18MN, 18aMN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN** ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się: w terenach 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15aMN, 16MN, 16aMN, 16bMN, 17MN, 18MN, 18aMN, 19MN i 22MN zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4, 5 i 6;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt od 3 do 8;
- 3) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 5MN, 16bMN, 18MN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dla terenu 18aMN ustala się:
 - a) sytuowanie projektowanych budynków gospodarczych i garaży (ściany bez otworów) jako dobudowanych do budynków istniejących na działkach sąsiednich lub,
 - b) odsunięcie projektowanych budynków gospodarczych i garaży (ściany bez otworów) na odległość 1,5 m od wschodniej granicy terenu;
- 5) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych i 5 m dla budynków gospodarczych i garaży oraz 30 m dla słupów linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
 - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 6) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej na działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń pkt 7;
- 7) możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 7,
 - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 5 i ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 9) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

- 1) na terenach 3MN, 3aMN, 5MN, 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 16bMN, 17MN, 18MN, 18aMN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN:

- a) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 800 m²,
- b) minimalną powierzchnię działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m²,
- c) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 20 m,
- d) minimalną szerokość frontu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 15 m;

2) na terenach 15aMN i 16aMN:

- a) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 800 m²,
 - b) minimalną powierzchnię działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m²,
 - c) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 15 m,
 - d) minimalną szerokość frontu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 15 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 dojazdu.

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

- 1) na terenach **3MN, 3aMN, 5MN, 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15aMN, 16MN, 16aMN, 16bMN, 17MN, 18MN, 18aMN, 19MN, 22MN, 26MN, 28MN i 37MN:**
- a) dla zabudowy wolno stojącej – 800 m²,
 - b) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m²;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych lub regulacji istniejących granic działek budowlanych.

8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
- 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
- 4) do czasu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 11;
- 5) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 8.

9. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych i dróg dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu, dojazdy oraz ciąg pieszo-jezdny lub sięgacz;
- 4) dla terenu 18aMN ustala się wspólne dojazdy z drogi 3KDL do dwóch sąsiednich działek z zabudową wolnostojącą lub dwóch sąsiednich działek z zabudową bliźniaczą.

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

11. 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.

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

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MN i 10MN** ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 6;
- 2) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszczenie sytuowania budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych i 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
 - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej na działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 5) możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 7,

- b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 3 i ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 800 m²;
- 2) minimalną powierzchnię działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 20 m;
- 4) minimalną szerokość frontu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 15 m;
- 5) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
- 6) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3, 4, 5 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod sięgacze.

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

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
- 2) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 8.

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

- 1) dla zabudowy wolno stojącej – 800 m²;
- 2) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 800 m²;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod sięgacze, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych lub regulacji istniejących granic działek budowlanych.

8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez 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.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MNL, ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zielenie nieurządzone i urządzone, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako użytkowe lokale wbudowane, sięgacze, infrastruktura techniczna.

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące;
- 2) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70 % powierzchni działki budowlanej, w tym co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej z zielenią o charakterze leśnym;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1.

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

zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 6;
- 2) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych i 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9,
 - e) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń pkt 5;
- 5) możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 8,
 - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 3 i ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 1200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 30 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 pod sięgacze.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2, 3 i 4;
- 2) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 8.

8. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m²;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod sięgacze, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych lub regulacji istniejących granic działek budowlanych.

9. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze.

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

11. 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.

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MNU, 30MNU i 35MNU** ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące, budynki mieszkalne wolnostojące i usługi jako budynki wolnostojące lub w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszcza się zachowanie budynków usług bez zabudowy mieszkaniowej.

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

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4, 5 i 6;

- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt od 3 do 7;
- 3) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży oraz 30 m dla słupów linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 2,1,
 - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń pkt 6;
- 6) możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 8,
 - b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 4 i ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i pod dojazdy.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2, 3 i 4;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
- 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
- 4) do czasu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 11;

5) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 8.

8. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): dla zabudowy mieszkaniowej i usług – 800 m²;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych lub regulacji istniejących granic działek budowlanych.

9. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL i dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu, dojazdy oraz sięgacze.

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

11. 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.

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MW, 20MW, 21MW, 24MW i 25MW ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

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

- 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
- 2) budynki gospodarcze, garaże wbudowane;
- 3) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych w parter lokali użytkowych; w tym usługi handlu do 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9, w tym przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) w terenach 20MW i 21MW zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1;
- 2) w terenie 20MW – ul. Promyka 6, w terenie 21MW – ul. Promyka 4 oraz ul. Ludwika Waryńskiego 18 budynki o charakterze zabytkowym obowiązują, ustalenia § 10 ust. 2.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 6 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń pkt od 3 do 4;
- 3) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 15 m dla budynków mieszkalnych, w tym do IV kondygnacji nadziemnych, oraz 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 4,0,
 - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
 - g) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i pod dojazdy.

7. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych lub regulacji istniejących granic działek budowlanych.

8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2, 3 i 4;
- 2) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 8.

9. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL i dróg dojazdowych KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę z drogi zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 24MW, 25MW z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ;
- 4) dla istniejącej zabudowy w terenie 21MW i 25MW zachowuje się obsługę komunikacyjną z drogi 2KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze lub dojazdy.

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

11. **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.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **23U, 29U, 31U, 34U i 36U** ustala się tereny usług.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urzędnia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, kioski, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, dojazdy.

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

- 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

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

- 1) na terenie 23U nakaz sytuowania budynków z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy usytuowanych w odległości 8 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 2KDZ z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 6;
- 2) na terenach 29U, 31U, 34U i 36U nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4, 5 i 6;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń od pkt 4 do pkt 7;
- 4) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszczenie sytuowania budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 5) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 5 m dla budynków gospodarczych i garaży oraz:
 - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - dla budynków usługowych w terenie 23U – 12 m,
 - dla budynków usługowych w terenie 29U, 31U, 34U i 36U – 10 m,
 - dla słupów linii elektroenergetycznych 110 kV – 30 m;
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 2,4,
 - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,

- f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 6) realizację zabudowy usługowej pod warunkiem zachowania nie mniej niż 800 m² powierzchni działki budowlanej na budynek usługowy;
- 7) zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej lub budynków mieszkalnych;
- 8) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

5. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): dla zabudowy usługowej – 800 m²;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych lub regulacji istniejących granic działek budowlanych.

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

- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 800 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 pod dojazdy.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1 pkt 3, ust. 3 i 4;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
- 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
- 4) do czasu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 11;
- 5) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 8.

8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych i dróg dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dla istniejącej zabudowy w terenie 23U zachowuje się obsługę komunikacyjną z drogi 2KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu, 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.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7UO/US ustala się teren usług oświaty, w szczególności szkoła i usługi sportu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty w szczególności szkoła i usługi sportu;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urzędnia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, zieleni urzędzona, komunikacja pieszo-jezdna, urzędnia sportu i rekreacji;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: w szczególności usługi nauki, kultury, ochrony zdrowia: w lokalach wbudowanych, budynkach wolnostojących lub w zespole zabudowy, infrastruktura techniczna, dojazdy.

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

- 1) budynki gospodarcze, garaże dobudowane lub wbudowane;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9, w tym przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 4.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się: zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

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

- 1) sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 6;
- 2) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m, w tym 20 m dla budynków usług, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy – 3,0,
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
- 5) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 6) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

6. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) – 2000m²;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych lub regulacji istniejących granic działek budowlanych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 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 pod dojazdy.

8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej, ustala się:** odpowiednio z drogi zbiorczej 1KDZ i drogi dojazdowej 7KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z drogi wewnętrznej 1KDW.

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) realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 3) dopuszczenie obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej oraz parkingów związanych z organizacją imprez.

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

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP i 33ZP** ustala się tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona, towarzysząca istniejącym ciągom ekologicznym wzdłuż rzeki Utraty;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: terenowe obiekty sportu i rekreacji, komunikacja piesza, ścieżki rowerowe;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, dojazdy i parkingi dla samochodów osobowych, zbiorniki wodne o funkcji retencyjnej i krajobrazowej, altany parkowe.

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 – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9, w tym przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – odpowiednio zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 5;

4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:** dla terenu 2ZP zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

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

- 1) zakazuje się sytuowania budynków na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 3 m dla altan parkowych, 30 m dla słupów linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) zasady realizacji miejsc do parkowania na terenach 2ZP i 33ZP odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 50 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 i dojazdy.

7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
- 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6.

8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

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

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 3) dopuszczenie obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej oraz parkingów związanych z organizacją imprez.

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

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27E ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi biurowe i administracyjne w budynkach, urządzenia budowlane, budynki techniczne, gospodarcze i garaże, 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 i przyrody, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 5 i 6 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym usytuowanych w odległości 8 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 2KDZ, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 2KDL i odpowiednio w odległości 4 m lub 5 m od linii rozgraniczającej (granicy pasa drogowego) drogi 4KDL;
- 2) dla nowej zabudowy, na działce budowlanej, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, w tym 5 m dla budynków gospodarczych i garaży oraz 30 m dla słupów linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,

- d) maksymalną intensywność zabudowy – 2,8,
 - e) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 3) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 12 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, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy.

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

- 1) w zasięgu pasa technologicznego kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 10;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
- 3) w zasięgu pasa technologicznego dla projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 7;
- 4) do czasu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 11;
- 5) potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 8.

7. W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy) - 300 m²;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek budowlanych przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych lub regulacji istniejących granic działek budowlanych.

8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg lokalnych KDL z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 2KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną 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.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS i 32WS** ustala się tereny wód powierzchniowych – rzeki Utraty.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe z obudową biologiczną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona, ścieżki rowerowe;

3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia hydrotechniczne, kładki i mosty, zbiorniki wodne o funkcji retencyjnej i krajobrazowej, komunikacja piesza.

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

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 oraz § 9.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się: dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się dopuszczenie realizacji działań związanych z ochroną i renaturalizacją ciągu rzeki Utraty.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi lokalnej 3KDL i drogi dojazdowej 10KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez przylegający teren 2ZP.

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.

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

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

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

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

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

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

na terenie 1KDZ zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust.1.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;

- 2) północne linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 1KDZ – ul. Promyka – zgodnie z rysunkiem planu i w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – szerokość zmienną – od 6,5 m do 20,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) narożne ścięcia granic pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienne – zgodnie z rysunkiem planu na skrzyżowaniach z drogami KDL;
- 6) skrzyżowanie dróg 1KDZ i 3KDL w formie ronda. Linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu – zmienne – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m.

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.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się teren drogi publicznej – drogi zbiorczej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga zbiorcza 2KDZ – ul. Ludwika Waryńskiego;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleń urządzona, 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, ustala się:

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się: na terenie 2KDZ zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) zachodnie linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 2KDZ zgodnie z rysunkiem planu i w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – szerokość zmienną – od 7,5 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 7 pkt. 2, 3 i 4

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.

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

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

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

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

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

4. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:** na terenach 2KDL i 3KDL zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust.1.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) wschodnie linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) drogi 1KDL – ul. Robotnicza, zgodnie z rysunkiem planu i w granicach pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu – szerokość zmienną – od 10,0 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) linie rozgraniczające (granice pasa drogowego) dróg KDL zgodnie z rysunkiem planu i w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu – szerokość zmienną, zgodnie z rysunkiem planu;
 - a) dla drogi 2KDL – ul. Królowej Jadwigi – szerokość zmienną od 12,2 m do 31 m,
 - b) dla drogi 3KDL – ul. Europejska – szerokość zmienną od 14 m do 44,5 m,
 - c) dla drogi 4KDL – ul. Elektryczna – szerokość zmienną od 9,3 m do 14,3 m;
- 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) narożne ścięcia granic pasa drogowego dróg KDL zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) skrzyżowanie dróg 3KDL i 1KDL w formie ronda. Granice pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m, w tym 15 m dla słupów linii energetycznych 15 kV oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110 kV.

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

- 1) w terenach 1KDL, 3KDL w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4, na terenie 4KDL

w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1 pkt 3, ust. 3 i 4;

- 2) w tym dla realizacji drogi 3KDL i mostu nad Utratą ustala się zastosowanie rozwiązań nie wpływających na swobodny przepływ wód powodziowych, z dopuszczeniem budowy drogi na palach, w tym prefabrykowanych;
- 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
- 4) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6.
- 5) w zasięgu pasa technologicznego kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 10;
- 6) do czasu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 11.

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

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

§ 31. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD**, 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: urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zatoki postojowe, zieleni urządzona, 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, ustala się:

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się: na terenach 1KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11;
- 3) linie rozgraniczające dróg zgodnie z rysunkiem planu i w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu – szerokość zmienną, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD – ul. Inżynierska – szerokość zmienną od 10 m do 11,2 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - b) dla drogi 2KDD – ul. Inżynierska – 10 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - c) dla drogi 3KDD – ul. Instalatorów – 10 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - d) dla drogi 4KDD – projektowana - 10 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,

- e) dla drogi 5KDD – 8 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - f) dla dróg 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD – 10 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach,
 - g) dla drogi 10KDD – projektowana – szerokość zmienna od 0 m do 11,1 m;
- 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
 - 5) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 6) narożne ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) dróg KDD nie mniejsze niż 5 m x 5 m;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m, w tym 15 m dla słupów linii energetycznych 15 kV oraz 30 m dla słupów linii energetycznych 110 kV.

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

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 5;
- 3) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
- 4) do czasu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 11.

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

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

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW** ustala się tereny dróg wewnętrznych.

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

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

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

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

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub jednoprzestrzenna;
- 3) linie rozgraniczające dróg zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW – 5 m, z placem do zawracania 12,5 m,
 - b) dla drogi 2KDW – 5 m;

4) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 6;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

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.

§ 33. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się teren ciągu pieszego.

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

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

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

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

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 3) linie rozgraniczające ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu i szerokość w liniach rozgraniczających 2 m;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy – 4 m.

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

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

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

§ 34. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ**, 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 ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:

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

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

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu i w liniach rozgraniczających – szerokość zmienną – od 9 m do 14 m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 4 m;
- 4) powiązania z drogą 2KDL ul. Królowej Jadwigi i zakończenie KPJ placem do zawracania od strony drogi 2KDZ ul. Ludwika Waryńskiego.

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

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

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

§ 35. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **38KPP** ustala się teren parkingu

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

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

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 oraz § 9.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się: na terenie 38KPP zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 ust.1.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m;
- 2) nakaz sytuowania miejsc parkingowych w strefie lokalizacji miejsc parkingowych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 50 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.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 1, 2, 3 i 4.

8. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej, ustala się: odpowiednio z przylegającej drogi dojazdowej 4KDD 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: 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.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 36. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie przyjętego uchwałą Nr XLV/517/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 31 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 20 października 2006 r. Nr 214 poz. 8120) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie - Obszar IV przyjętego uchwałą Nr XL.406.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 25 stycznia 2018 r. poz. 847).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski