

## 778

### UCHWAŁA Nr XLI/388/09 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 17 grudnia 2009 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Staszica”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup> ), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz uchwał Rady Miejskiej w Pruszkowie nr VIII/72/07 z dnia 26 kwietnia 2007r. i uchwały nr XIV/124/07 z dnia 27 września 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Staszica” oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętym uchwałą nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000r. Rada Miejska w Pruszkowie uchwała, co następuje:

#### Dział I

#### Zakres regulacji

##### § 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa zwanego dalej planem, obejmujący tereny wyznaczone granicami:

- 1) od północy granicą terenów PKP, północno-wschodnią linią rozgraniczającą ul. Działkowej, południową granicą działki ewidencyjnej nr 56, północną linią rozgraniczającą ul. Powstańców w obrębie 18 i 19, następnie północno-zachodnią granicą działki ewidencyjnej 25/9 (część Al. Wojska Polskiego) i północną granicą działki ewidencyjnej 273 w obrębie 21;
- 2) od południowego wschodu granicą działki ewidencyjnej 137/6 z obrębu 21 (część ulicy B. Prusa) i następnie południowo - wschodnimi granicami działek ewidencyjnych 371, 387, 159/12 i 143/1 z obrębu 18 (część Al. Wojska Polskiego);
- 3) od południa południową granicą działek ewidencyjnych 143/1 i 142 z obrębu 18 (część Al. Wojska Polskiego i ul. Przyszłości) w części stanowiąca wspólną granicę m. Pruszkowa i gminy Michałowice;

4) od zachodu i południowego - zachodu wspólną granicą administracyjną miasta Pruszkowa i gminy Brwinów.

2. Granice planu oznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

##### § 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania-załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

##### § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 2) granica strefy ochrony ujęcia wody.

4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych pasy technologiczne linii elektroenergetycznych.

§ 4.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ponieważ nie występują w obszarze planu, nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 2) dominancie wysokościowej - należy przez to rozumieć budynki lub części budynków w wyraźny i charakterystyczny sposób, wyróżniające się wysokością w obszarze planu, wprowadzoną w celu wyróżnienia obiektu na tle innych otaczających budynków, (np. zamknięcie widokowe, uzupełnienie rytmu takiej zabudowy);
- 3) działce budowlanej- należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 4) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 5) ekologicznych paliwach – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 6) garażu podziemnym - należy przez to rozumieć garaż jedno lub dwukondygnacyjny, usytuowany w całości pod powierzchnią terenu z wyjątkiem strefy zjazdu oraz czerpni i wyrzutni powietrza;
- 7) garażu wielopoziomowym - należy przez to rozumieć garaż, co najmniej dwukondygnacyjny, w którym jedna lub więcej kondygnacji usytuowana jest powyżej poziomu terenu;
- 8) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o wysokości nie większej niż 3,5m, z dachem płaskim zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków i o powierzchni zabudowy nie większej niż 12m<sup>2</sup>;
- 9) kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia

- 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826);
- 10) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 11) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 16;
  - 12) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie zewnętrznej ściany budynków względem drogi/ulicy i o ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej z obowiązkiem stykania się ze sobą fasad sąsiednich budynków (jako zabudowa w pierzei), ale z pominięciem wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1m wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
  - 13) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
  - 14) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 16;
  - 15) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub nieprzekraczalny (lub najmniejszy dopuszczalny) pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu dachu budynku(kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; pomocniczo wysokość zabudowy może być określana jednocześnie nieprzekraczalną liczbą kondygnacji nadziemnych budynku, przy założeniu, że wysokość brutto jednej kondygnacji (ze stropem) wynosi 3,7m;- a wysokość kondygnacji parterów usługowych do 5,2m, z wyłączeniem kominów, anten i innych instalacji umieszczanych na dachach lub kondygnacji technicznych (szyb windy);
  - 16) niepublicznej drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
  - 17) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 18) ochronie drzew – należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;
  - 19) odpowiednich strefach bezpieczeństwa od gazociągu - należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefami, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz.U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. (jako strefy kontrolowane) oraz w rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r. (jako odległości podstawowe);
  - 20) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 21) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, po-

- wierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych. Na terenach usług oświaty, zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji oraz w strefie zieleni w zabudowie wielorodzinnej do powierzchni biologicznie czynnych wlicza się także powierzchnie boisk, bieżni, rzutni, skoczni i placów zabaw dla dzieci – niezależnie od ich konstrukcji;
- 22) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
  - 23) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki;
  - 24) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 25) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
  - 26) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
  - 27) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został w danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie, i stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
  - 28) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ulic, placów lub innych terenów ogólnie dostępnych; nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę jako element Miejskiego Systemu Informacji;
  - 29) reklamie świetlnej - należy przez to rozumieć reklamę, czytelną w nocy dzięki wewnętrznej źródłu światła;
  - 30) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 31) sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
  - 32) strefie możliwej realizacji parkingów podziemnych - należy przez to rozumieć ustalone co do miejsca i orientacyjne, co do zasięgu zabudowy możliwe usytuowanie garaży podziemnych;
  - 33) strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
  - 34) strefie zieleni w zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć nie wygradzone lub wygradzone tereny zieleni urządzonej przylegające do budynków wielorodzinnych stanowiące fragment powierzchni biologicznie czynnej;
  - 35) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: ozna-

- czenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, w tym także szyldy semaforowe;
- 36) szyldzie semaforowym – należy przez to rozumieć szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 37) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem;
- 38) terenach realizacji celów publicznych – należy przez to rozumieć tereny służącej celom publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 39) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pruszkowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 40) usługach towarzyszących i niezbędnych usługach osiedlowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli, apteki;
- 41) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenów i obiektów służących działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;
- 42) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 43) wskaźniku maksymalnym powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczonej jako suma rzutu zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 44) zabudowie w pierzei – należy przez to rozumieć obowiązek lokalizowania budynków, na zasadzie stykania się ze sobą w jednej płaszczyźnie fasad budynków;
- 45) zharmonizowaniu z otoczeniem - należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z istniejącą zabudową.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

## Dział II

### Ustalenia ogólne planu

#### Rozdział 1

#### Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

##### Przeznaczenie terenu

##### § 6.

1. Ustala się, że wiodącymi funkcjami na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
    - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
    - c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U,

- d) tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
- a) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U,
  - b) tereny usług handlu - oznaczone na rysunku planu symbolem UH,
  - c) tereny usług oświaty - oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
  - d) teren usług oświaty z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej - oznaczony na rysunku planu symbolem UO/MN,
  - e) tereny usług zdrowia i usług łączności - oznaczone na rysunku planu symbolem UZ/UŁ,
  - f) tereny usług kultu religijnego - oznaczone na rysunku planu symbolem UKr,
  - g) tereny usług administracji - oznaczone na rysunku planu symbolem UA;
- 3) tereny zieleni:
- a) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
  - b) tereny zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US;
- 4) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) tereny obiektów infrastruktury wodociągowej (hydrofory)- oznaczone na rysunku planu symbolem IW,
  - b) tereny stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV - oznaczone na rysunku planu symbolem E,
  - c) teren stacji elektroenergetycznej 110/15kV - oznaczony na rysunku planu symbolem EE;
- 5) tereny komunikacji:
- a) tereny parkingów - oznaczone na rysunku planu symbolem KP,
  - b) tereny ścieżek rowerowych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDr,
  - c) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 6) tereny komunikacji - drogi publiczne:
- a) teren drogi publicznej klasy głównej z dopuszczeniem obniżenia do klasy zbior-

czej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDG/KDZ,

b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,

c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,

d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

7) teren komunikacji szynowej:

teren komunikacji szynowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KSz.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 7.

Ustalenia dotyczące realizacji nośników reklamowych, szyldów

1. Nośniki reklamowe mogą być lokalizowane wzdłuż dróg publicznych (w liniach rozgraniczających) klas głównej, zbiorczej i lokalnej.
2. Ustala się następujące parametry lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych w stosunku do krawędzi jezdni dróg publicznych:
  - 1) minimalna odległość nośnika od krawędzi jezdni - 2,5m;
  - 2) maksymalna odległość nośnika od krawędzi jezdni - 15m.
3. Ustala się minimalną odległość pomiędzy wolnostojącymi nośnikami reklamowymi, zlokalizowanych po tej samej stronie jezdni na 75m.
4. Dopuszcza się nośniki reklamowe wzdłuż dróg wewnętrznych:
  - 1) walec z zadaszaniem o średnicy od 1,2 do 1,5m,
  - 2) tablica informacyjna.
5. Usytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszo-jezdnych i placów musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

6. Dopuszcza się nośniki reklamowe na zewnętrznych ścianach budynków.
7. Ustala się następujące parametry techniczne wolnostojących nośników reklamowych:
  - 1) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna - 12m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość nośnika reklamowego - 6m.
8. Ustala się maksymalną wysokość szyldów na 0,7m.
9. Ustala się następujące parametry techniczne szyldów semaforowych:
  - 1) maksymalna wysokość - 0,7m;
  - 2) maksymalna miara wystawiania szyldu poza obrys budynku - 1m.
10. Ustala się następujące parametry techniczne słupów ogłoszeniowo – reklamowych:
  - 1) walec z zadaszaniem o średnicy od 1,2 do 1,5m,
  - 2) wysokość od 2,7 do 3,6 dla części ekspozycyjnej,
  - 3) maksymalna wysokość - 4,5m.
11. Dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na kioskach, na ogrodzeniach lub elewacjach budynków w postaci pasa reklamowego o szerokości do 0,7m umieszczonego na wysokości gzymsu pierwszej kondygnacji oraz szyldów semaforowych.
12. Określa się zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji zbiorowej:
  - 1) na wiatkach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych pól reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,5m<sup>2</sup> każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty;
  - 2) wyklucza się umieszczanie reklam na attyce wiaty lub jej dachu.
  - 3) wyklucza się umieszczanie reklam na barierkach oddzielających jezdnie, torowisko i przystanki.
13. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

14. Nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy i reklam:
  - 1) na ogrodzeniach parków, skwerów i innych terenów zieleni;
  - 2) na innych ogrodzeniach w sposób który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe;
  - 3) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach tracji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach.

#### § 8.

#### Ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń

1. Dopuszczalne ogrodzenia należy realizować w liniach rozgraniczających terenów ustalonych w planie, za chodnikiem z dopuszczeniem lokalnego wycofania w głąb działek budowlanych w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.
2. Dopuszcza się budowę ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,8m od poziomu terenu, ażurowych w minimum 50%, z cokołem pełnym do maksymalnej wysokości 0,6m od poziomu terenu.
3. Ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ścieg linii ogrodzeń.
4. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (wyjątkiem słupków i cokołów) i ogrodzeń pełnych.
5. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej zakazuje się wygradzania poszczególnych budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW, MW/U i przegradzania ulic/dróg, ścieżek rowerowych.

#### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska i przyrody

#### § 9.

1. Ustala się utrzymanie istniejących zasobów zieleni, w szczególności zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew (istniejące drzewa do zachowania) oraz określa się udział zieleni w zagospodarowaniu poszczególnych terenów.
2. Ustala się obowiązek utrzymania istniejących i urządzeń nowych ciągów zieleni wysokiej (szpalerów) wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym.

3. Ustala się dla działek budowlanych minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
4. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów ustala się, że w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami MW należy traktować jako tereny „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami MN należy traktować jako tereny „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
  - 3) tereny usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolami MW/U oraz MN/U należy traktować jako tereny „mieszkaniowo-usługowe”;
  - 4) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu UO należy traktować jako tereny „związane ze stałym lub czasowym pobytam dzieci i młodzieży”.
5. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów:
  - 1) zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną;
  - 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - 3) wywozu odpadów stałych.
6. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.
7. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

**Rozdział 4**  
**Zasady ochrony**  
**dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 10.

Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/17), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem 58-64/17 obejmującej tereny: 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 11MW, 15MW, 16KDW,

1ZP/US, 2 IW, 8E, 9E, 10E, 11E, 12KP, 14KP, 15KP, 7KDD, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW.

**Rozdział 5**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania**  
**i podziału nieruchomości**

§ 11.

W obszarze planu, ustala się:

- 1) nie wyznacza się terenu do scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchniach, szerokości frontu działek, a także z zachowaniem ustalonego kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg/ulic odpowiednio zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 3) w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości, za granicę scalenia i podziału należy przyjmować linie rozgraniczające tereny wyznaczone na rysunku planu z dopuszczeniem dołączenia lub wyłączenia działek zabudowanych, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) nakazuje się zachowanie wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu pozostałych po podziale działek budowlanych;
- 5) w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości każda działka musi mieć zapewniony dostęp do dróg/ulic publicznych;
- 6) dopuszcza się podziały, pod warunkiem, że przeprowadzany podział nie utrudni zagospodarowania działek sąsiednich w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz ich przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania ustalonymi w planie;
- 7) przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, należy uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg lokalnych, dojazdowych, lub wewnętrznych; nie mniejsze niż 10m wzdłuż dróg KDZ,
- 8) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod poszerzenia dróg i dla wydzielanych dróg wewnętrznych;

- 9) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej).

#### Rozdział 6

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

#### § 12.

1. Oznacza się na rysunku planu pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii:
  - 1) w odległości 5m dla linii 15kV;
  - 2) w odległości 19m dla linii 110kV.
2. Nakazuje się pozostawienie pasów wymienionych w ustępie 1 wolnych od wysokiej roślinności (drzew, krzewów), a lokalizację zabudowy dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa linii.
3. Wszelkie prace budowlane wykonywane w oznaczonym pasie technologicznym muszą odbywać się pod nadzorem właściwego operatora sieci.
4. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę linii na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy, likwidacji lub skablowania (zamiany na podziemne) istniejących sieci, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc. Dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu.

#### Rozdział 7

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

#### § 13.

1. Zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powią-

zania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg.

2. Ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
  - 1) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami;
  - 2) klasyfikacji technicznej ulic/dróg;
  - 3) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym;
  - 4) zasad funkcjonowania układu obsługującego poprzez wyznaczenie jego geometrii;
  - 5) usytuowania ścieżek rowerowych;
  - 6) usytuowania urządzeń dla ruchu pieszego.
3. Podstawowy układ drogowo-uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:
  - 1) istniejąca droga wojewódzka nr 719 - oznaczona na rysunku planu symbolem KDG/KDZ – Aleja Wojska Polskiego – przechodząca w kierunku Warszawy poza obszarem planu w Aleje Jerozolimskie, a w kierunku Grodziska Mazowieckiego i Żyrardowa poza obszarem planu w ul. Grodziską;
  - 2) istniejące odcinki drogi oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ – ul. Działkowa – przechodząca w kierunku północnym, poza obszarem planu w ul. Błońską poprzez przejazd kolejowy;
  - 3) istniejąca droga oznaczona symbolem 3 KDZ – odcinek drogi pomiędzy Al. Wojska Polskiego, a ul. Bolesława Prusa;
  - 4) istniejące drogi oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL – stanowiące ciąg ulic Akacjowa-Powstańców poprzez skrzyżowanie z ul. Działkową oraz skrzyżowanie z Al. Wojska Polskiego droga KDG/KDZ;
  - 5) istniejąca droga oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL – ul. Plantowa poprzez skrzyżowanie z ul. Powstańców - 1 KDL i skrzyżowanie z Al. Wojska Polskiego - KDG/KDZ;
  - 6) istniejąca droga oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDD – ul. Gomulińskiego poprzez ul. Powstańców 1KDL do Al. Wojska Polskiego -KDG/KDZ oraz poprzez skrzyżowanie z ul. Działkową - 1KDZ i planowanym poza obszarem planu przedłużeniem ul. Sienkiewicza;

- 7) istniejący odcinek drogi oznaczonej symbolem 3KDL - ul. B. Prusa poprzez skrzyżowanie z Al. Armii Krajowej i ul. Gordziałkowskiego.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę 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. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.
6. Dopuszcza się poza wyznaczonym na rysunku planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, dostęp do działek budowlanych poprzez inne drogi wewnętrzne i sięgacze.
7. Dla ruchu rowerowego:
  - 1) wyznacza się ścieżkę rowerową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDr;
  - 2) oznacza się trasy ścieżek rowerowych wzdłuż Al Wojska Polskiego - KDG/KDZ; Gomulińskiego 3KDD – Powstańców 1KDL, Działkowej -1KDZ, 2KDZ;
  - 3) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych w ciągach innych dróg, a projekty przebudowy i budowy układu drogowego powinny uwzględniać potrzeby w zakresie budowy tras rowerowych. W procedurach dotyczących przygotowania inwestycji i remontów, które mogłyby mieć wpływ na układ komunikacji rowerowej, ustala się obowiązek dokonania analizy potrzeby wyznaczenia ścieżek rowerowych;
  - 4) dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni.
8. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

§ 14.

Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową i kolejową (teren KSz).

§ 15.

1. Ustala się lokowanie miejsc parkingowych na działce inwestycyjnej, na terenach KP oraz w we wskazanych strefach możliwej realizacji parkingów podziemnych.
2. Na terenach KP oraz w we wskazanych strefach możliwej realizacji parkingów podziemnych dopuszcza się lokowanie miejsc parkingowych na parkingach, co najmniej dwupoziomowych.
3. Dopuszcza lokowanie na terenach KP wielopoziomowych garaży podziemnych lub nadziemnych.
4. Dla nowej zabudowy na terenach MW i MW/U ustala się zrealizowanie, co najmniej 90% ilości miejsc parkingowych wyłącznie w garażach podziemnych lub wielokondygnacyjnych.
5. Dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych w korytarzach dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych, (KDD), jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12m.
6. Dopuszcza się miejsca parkingowe w korytarzach dróg KDW.
7. Na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych należy przewidywać miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum 10% terenu parkingu.
8. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – co najmniej 2 miejsca parkingowe na budynki mieszkalny (wliczając miejsca w garażu wolno stojącym lub wbudowanym w budynek mieszkalny) na działce budowlanej, na której budynek jest usytuowany;
  - 2) zabudowa wielorodzinna – 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach);
  - 3) usługi - 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;
  - 5) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc parkingowych na obiekt;

- 6) hotel – 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łózek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 7) gastronomia – 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich;
- 8) usługi oświaty – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
- 9) usługi zdrowia – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
- 10) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

#### Rozdział 8

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

#### § 16.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia miejskiego: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektryczną i telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się wyposażenie budynków w energię cieplną poprzez zasilanie: z miejskiej sieci ciepłowniczej, gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania;
- 3) dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zmianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci;
- 4) dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się ich sytuowanie w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady, o której mowa powyżej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg (w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a określonymi liniami zabudowy);

- 5) ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji zgodnie z warunkami technicznymi. Lokalizacja stacji będzie ustalana każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
- 7) dopuszcza się budowę, nadbudowę, przebudowę i remont sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, kanalizacji deszczowej, energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 8) obowiązuje systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw;
- 9) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych w sposób zgodny z odrębnymi przepisami.

#### § 17.

Przyjmuje się następujące zasady obsługi terenów:

- 1) w zakresie obsługi wodociągowej ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej rozbiorczej rozbudowywanej w miarę potrzeb,
  - b) dopuszcza się możliwość wykonywania ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, jako odbiornik sanitarny wskazuje się oczyszczalnię w Pruszkowie (poza obszarem planu),

- b) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy i terenów dróg do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Gomulińskiego - Powstańców (oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDD i 1KDL), w przyszłości rozbudowanej w celu obsługi całego obszaru objętego planem,
  - c) do czasu objęcia obszaru obsługą miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odwodnienie terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
  - d) w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, postuluje się przy tym budowę na terenach ZP i zieleni osiedlowej systemów magazynowania wody deszczowej,
  - e) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg KDG/KDZ, KDZ, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone,
  - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na jezdnie dróg na obszar kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zachowanie urządzeń energetycznych występujących na obszarze planu, z dopuszczeniem przebudowy istniejących linii energetycznych, w szczególności ich przesunięcia lub zamianę na podziemne w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych,
  - b) obsługę poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną, rozbudowywaną stosownie do wzrostu zapotrzebowania mocy,
  - c) nakaz budowy nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowe w ziemi,
  - d) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych w miarę zapotrzebowania,
  - e) lokalizację nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem od ulic,
  - f) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - g) dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) obsługę z miejskiej sieci ciepłowniczej - z Elektrociepłowni Pruszków I - poprzez istniejącą i rozbudowywaną w ramach potrzeb sieć ciepłą,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł ciepła poprzez zasilanie: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska,
  - c) zakaz realizacji kotłowni użytkujących oleje ciężkie i przepracowane i kominków jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i w razie potrzeby rozbudowywanej rozbiorczej sieci średniego ciśnienia,
  - b) w przypadku budowy nowych gazociągów – nakazuje się ich budowę w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, w przypadku przebudowy ulic – gazociągi które znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię. Od zasady można odstąpić tylko, jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
  - d) sytuowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
  - e) zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa (odległości podstawowych lub stref kontrolowanych) z zakazem lokowania bu-

dynków i sadzenia drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie telekomunikacji, ustala się:

- a) podłączenia na obszarze objętym planem do istniejącej i rozbudowywanej sieci telefonicznej,
- b) zakaz realizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- c) zakaz lokalizacji urządzeń sieci bezprzewodowej w formie urządzeń wolnostojących,

7) w zakresie magazynowania i zbiórki odpadów stałych ustala się:

- a) obowiązek wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów,
- b) nakaz wydzielenia na poszczególnych działkach inwestycyjnych odpowiednich miejsc do selektywnej zbiórki odpadów.

#### Rozdział 9

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

#### § 18.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, w tym na terenach MW i MW/U dopuszcza się użytkowanie budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w obrębie działki budowlanej wyłącznie w okresie ważności pozwolenia na budowę.
3. Dopuszcza się reklamy zrealizowane przed wejściem w życie planu, o ile ich usytuowanie jest zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

#### Rozdział 10

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

#### § 19.

Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MW/U, MN, MN/U, U, UH, UO/MN;
- 2) 0% dla terenów pozostałych na obszarze planu UO, UZ/UŁ, UA, UKr, ZP, ZP/US, IW, E, EE, KDW, KP, KDr, KDG/KDZ, KDZ, KDL, KDD, KSz.

#### Dział III

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

#### Rozdział 1

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

#### § 20.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW-26MW, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdnią i zielenią urządzoną,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące w suterrenach, w partach lub na ostatniej kondygnacji; w partach usługi oświaty - przedszkole; w budynkach wolno stojących usługi oświaty - przedszkole; garaże wielopoziomowe lub parkingi podziemne, obiekty małej architektury, kioski, urządzenia budowlane,
- c) poza ustalonym w pkt 1 lit b usługami towarzyszącymi zakazuje się zastępowania funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- b) zachowanie zieleni urządzonej w terenach wyznaczonych jako strefy zieleni w zabudowie wielorodzinnej z dopuszczeniem placów zabaw dla dzieci,
- c) zagospodarowanie terenu na stropie parkingu podziemnego w postaci boisk, placów zabaw z towarzyszącym im zagospodarowaniem i zielenią na warstwie ziemi zapewniającej naturalną roślinność oraz z dopuszczeniem realizacji nieuciążliwych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania garażu, w tym czerpni i wyrzutni powietrza,

- d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej i określa się obszar oddziaływania; orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej określony na: 50m od linii rozgraniczającej, Al. Wojska Polskiego KDG/KDZ- dotyczy terenów 12MW, 14MW, 16MW, 21MW, 22MW, 24MW, 25MW i 26MW. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń między innymi poprzez wyposażenie budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
- f) maksymalna wysokość zabudowy od III do XII kondygnacji (z budynkami dominantami wysokościowymi wg oznaczeń na rysunku planu) odpowiednio od 11,5m, 15m, 19m, 23m, 26m, 30m, 33m, 37m, 40m, 44m,
- g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej– do 10m, a wielopoziomowych garaży –do 17,5m,
- h) nowe budynki mieszkalne wielorodzinne w strefie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu wyłącznie na terenie 4MW, 7MW, 11MW, 12MW, 13MW, 18MW, 20MW, 22MW, 24MW i 25MW,
- i) geometria dachów – dachy skośne lub płaskie, o nachyleniu połaci od 5° do 35°,
- j) zabudowa usługowa i gospodarcza - dachy skośne lub płaskie o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
- k) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- l) reklamy § 7,
- m) ogrodzenia § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- w terenach 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 11MW, 15MW i 16MW zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/17) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze, której ustala się:
- a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
- b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej -2000m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość krótszego boku działki – 20m,
- c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60-90°;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z dróg dojazdowych KDD, a z dróg KDZ i KDL poprzez wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych KDW, w tym poprzez tereny KP,
- b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: § 19.
- § 21.
- Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- wbudowane usługi towarzyszące, partery usługowe lub usługi w budynkach wolno stojących (w szczególności: usługi zdrowia, oświaty, kultury, administracji, pocz-

- ty, łączności, bankowości, apteka, usługi handlu detalicznego, biura, usługi bytowe, usługi małej gastronomii), garaże wielopoziomowe lub podziemne, obiekty małej architektury, kioski, urządzenia budowlane,
- na terenie 7MW/U usługi oświaty – w szczególności przedszkole,
  - na terenie 4MW/U usługi w parterach oraz na niższych kondygnacjach,
  - dopuszcza się zastępowania funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% działki inwestycyjnej,
  - b) zachowanie zieleni urządzonej w terenach wyznaczonych jako strefy zieleni w zabudowie wielorodzinnej, dotyczy terenu 5MW/U,
  - c) zagospodarowanie terenu na stropie parkingu podziemnego w postaci boisk, placów zabaw z towarzyszącym im zagospodarowaniem i zielenią na warstwie ziemi zapewniającej naturalną vegetację roślinną oraz z dopuszczeniem realizacji nieuciążliwych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania garażu, w tym czerpni i wyrzutni powietrza,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, od II kondygnacji do VII kondygnacji odpowiednio:
    - teren 1MW/U IV-V i VI kondygnacji wysokość zmienna od IV kondygnacji przy istniejącym budynku do VI kondygnacji w narożniku ulic Działkowej i Akacyjowej (odpowiednio IV kondygnacje -16,5m, V kondygnacji -21,5m, VI kondygnacji -24,5m). Poszczególne kondygnacje odpowiednio 40%, 30% i 30% powierzchni zabudowy budynku wielorodzinnego. Usługi w parterach,
    - teren 2 MW/U parter usługowy do 5,2m, budynek mieszkalny V kondygnacji –do 21,5m z dopuszczeniem dominanty do VII kondygnacji i nie więcej niż 27,5m,
    - teren 3MW/U do IV kondygnacji –do 16,5m. Usługi w parterze,
    - teren 4MW/U od IV-do VII kondygnacji-odpowiednio do 16,5m, 21,5m, 24,5m,27,5m. Zabudowa VII kondygnacji wzdłuż ul. Powstańców do IV kondygnacji wzdłuż południowej granicy terenu 4MW/U. Wskazuje się miejsce lokowania budynku XII kondygnacji – do 44m, aby w perspektywie Al. Wojska Polskiego stanowił on kontynuację dominant architektoniczno – urbanistycznych. Usługi w parterach wzdłuż ul. Powstańców oraz na niższych kondygnacjach. Usługi w oddzielnych budynkach maksymalnie do IV kondygnacji –do 16,5m. Teren 5MW/U od II do V kondygnacji –odpowiednio do 10m, 13m, 16m, 19m,
    - teren 5MW/U do VI kondygnacji – do 24,5m. Usługi w parterach oraz na niższych kondygnacjach. Usługi w oddzielnych budynkach
    - teren 6MW/U od IV do VII kondygnacji – odpowiednio do 16,5m, 21,5m, 24,5m, 27,5m. Usługi w parterach oraz na niższych kondygnacjach,
    - teren 7MW/U do IV kondygnacji do 16,5m. Dopuszczone usługi w budynku,
    - maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej– do 10m, a wielopoziomych garaży - 17,5m
  - f) nowe budynki na terenach 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U i 7MW/U z zachowaniem obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) w terenie 2MW/U od strony ulic Gomulińskiego i Akacyjowej i na terenie 4MW/U od strony ul. Powstańców ustala się zabudowę w pierzei z dopuszczeniem cofnięcia przyziemia budynków, tak aby powstały pierzeje usługowe,
  - h) dopuszcza się cofnięcia ściany parteru, a także fragmentów ścian wyższych kondygnacji, z powodów funkcjonalnych lub estetycznych,
  - i) geometria dachów – dachy skośne lub płaskie o nachyleniu połaci od 5° do 35°,
  - j) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - k) na terenach 1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U i 7MW/U program z zakresu handlu nie może obejmować lokali sklepowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200m<sup>2</sup> (dla jednego lokalu),

- l) dopuszcza się usługi handlu do 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży na terenie 2MW/U,
  - m) reklamy § 7,
  - n) ogrodzenia § 8, z dopuszczalnym ogrodzeniem terenów z usługami oświaty;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków-nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) ustala się zachowanie terenu 2MW/U i 7MW/U jako odrębnych działek budowlanych z dopuszczalnym zmniejszeniem tej powierzchni dla działki wydzielanej dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) na pozostałych terenach minimalna powierzchnia działki budowlanej -1500m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość krótszego boku działki – 20m,
  - d) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60-90°,
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z dróg dojazdowych KDD oraz KDL poprzez wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych KDW. Dopuszcza się przejazdy bramowe zwłaszcza w ciągu zabudowy w pierzei na terenach 2MW/U i 4MW/U,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.
- § 22.
- Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN- 8MN, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) budynki wolno stojące, budynki w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
  - b) wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – do 6,5m,
  - g) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej o ustalonym minimalnym normatywie (jednego budynku w zabudowie wolno stojącej, jednego budynku w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku w zabudowie szeregowej),
  - h) ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) schody, przedsionki, zadaszenia lub wiatrolapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - j) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, bez powiększania powierzchni zabudowy parteru tego budynku,
  - k) zabudowa mieszkaniowa – dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°, lub dachy płaskie do 15°,
  - l) zabudowa gospodarcza - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci od 10° do 45°,
  - m) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne cegła,

- kamień, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- n) reklamy § 7,
- o) ogrodzenia § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej, dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej lub jednego budynku w zabudowie szeregowej 400m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość krótszego boku działki, odpowiednio 18m dla zabudowy wolno stojącej, – 10m dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym. W przypadku działek o szerokości równej lub mniejszej niż 16m dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
- d) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60-90°,
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z dróg dojazdowych KDD, w tym także poprzez wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych KDW, lub drogi lokalnej 1KDL,
- b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

#### § 23.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane lub dobudowane usługi towarzyszące, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) budynki wolno stojące, budynki w zabudowie bliźniaczej,
- b) wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%, działki budowlanej,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
- e) maksymalna wysokość zabudowy do II kondygnacji i nie więcej niż 8,5m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – do 6,5m,
- g) ustala się lokalizację na działce budowlanej: wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
- h) ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, bez powiększania powierzchni zabudowy parteru tego budynku,
- j) zabudowa mieszkaniowa – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 35°,
- k) zabudowa gospodarcza - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci od 10° do 45°,
- l) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, cegła, kamień, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- m) reklamy § 7;

- n) ogrodzenia § 8,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej, dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej 400m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość krótszego boku działki, odpowiednio 18m dla zabudowy wolno stojącej, – 10m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. W przypadku działek o szerokości równej lub mniejszej niż 16m dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
- d) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60-90°;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z dróg dojazdowych KDD,
- b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

**Rozdział 2**  
**Tereny zabudowy usługowej**

§ 24.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U-21U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – nieuciążliwe usługi towarzyszące wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, wbudowana funkcja mieszkalna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) na jednej działce budowlanej jeden budynek w zabudowie wolno stojącej, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje i nie więcej niż 12m. Ustala się jednakową wysokość zabudowy dla budynków stanowiących zespół,
- e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – do 10m,
- f) ustala się zachowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących (teren 12U, 13U jako zabudowy w pierzei) linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) zabudowa usług – dachy płaskie z elementami maskującymi dachy na 0,7m grubości,
- h) zabudowa usługowa i gospodarcza - dachy płaskie od 10° do 15°,
- i) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, a dachy – ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- j) ustala się likwidację dachów, jeżeli nie stanowią harmonijnej całości z zespołem zabudowy (bryła, materiał, kolor, elementy ozdobne),
- k) dopuszcza się usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
- l) reklamy § 7,
- m) ogrodzenia § 8,
- n) na terenie 6U określa się pasy technologiczne wzdłuż, napowietrznych linii elektroenergetycznych 100kV i 15kV- § 12;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:

- a) minimalna powierzchnia działki z zabudową wolno stoją: 200m<sup>2</sup>, z jednym budynkiem w zabudowie bliźniaczej 100m<sup>2</sup>, z jednym budynkiem w zabudowie szeregowej 50m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość krótszego boku działki, odpowiednio: 10m, 5m, 5m,
  - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60-90°,
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z dróg dojazdowych KD, a z dróg KDZ lub KDL poprzez wyznaczone skrzyżowania albo włączenia dróg wewnętrznych KDW w tym z terenów KP,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 25.

Dla terenu usług handlu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UH, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: wielofunkcyjny zespół usługowy (w szczególności handel, gastronomia, usługi zdrowia, usługi nieuciążliwe, biura) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszojezdną i zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, kioski;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) zachowuje się obiekt usług handlu do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i dopuszcza się usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu w pozostałych budynkach,
  - b) ustala się pozostałe obiekty w zabudowie szeregowej w zespołach (min 3 segmenty w jednym zespole),
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% terenu UH,

- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8 terenu UH,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m. Ustala się jednakową wysokość zabudowy dla budynków stanowiących zespół zabudowy – wzdłuż ul. Plantowej lub Al. Wojska Polskiego,
  - f) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dachy płaskie z elementami maskującymi dachy na 0,7m grubości,
  - h) ustala się zharmonizowanie z otoczeniem nowej zabudowy, zgodnie z zasadą, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 45, dla wszystkich obiektów w terenie UH,
  - i) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, a dachy – ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości, dopuszcza się materiały naturalne cegła, kamień, dachówka,
  - j) reklamy § 7;
  - k) ogrodzenia § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej budynku usług handlu do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki budynku w zabudowie szeregowej 50m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość krótszego boku działki – odpowiednio 30m i 5m,
  - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa z drogi KDZ/KDG ustalonym zjazdem z terenu 18KP,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;

- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 26.

Dla terenów usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UO, 2UO ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty (przedszkole-1UO szkoła i przedszkole -2UO) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące, usługi kultury, sportu, rekreacji, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia sportu i rekreacji (w tym boiska, sale gimnastyczne, sale sportowe, baseny);
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8 dla terenów 1UO i 2UO,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy, odpowiednio:
    - teren 1UO do 2 kondygnacji i nie więcej niż 10,5m
    - teren 2UO do 3 kondygnacji i nie więcej niż z 15m z dopuszczeniem dominanty,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – do 4,5m,
  - e) ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) ustala się dachy skośne od 10 do 15° lub dachy płaskie jeżeli dotyczy do rozbudowy (uzupełnienia zabudowy) części budynku z dachami płaskimi. Dopuszcza się inne kształtowanie dachu dla budynku hali sportowej,
  - g) zabudowa gospodarcza, garaże - dachy płaskie od 5° do 15°,
  - h) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu po

przez czerwień do szarości, dopuszcza się materiały naturalne, cegła, kamień,

- i) reklamy - § 7,
  - j) ogrodzenia – § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego iabytków-nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) zachowuje się tereny UO odpowiednio jako odrębne działki budowlane z dopuszczalnym zmniejszeniem tej powierzchni dla działki wydzielanej dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych,
  - b) minimalna szerokość krótszego boku działki – 40m dla terenów 1UO i 2UO,
  - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60-90°;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z dróg dojazdowych KDD,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 27.

Dla terenu usług oświaty z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty (przedszkole) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowana funkcja mieszkaniowa, garaż, budynek gospodarczy, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy do II kondygnacji do 8,5m z dopuszczeniem dominanty,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażu – do 4,5m,
  - e) ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) zabudowa usług– dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 25°,
  - g) zabudowa gospodarcza - dachy od 10° do 15°,
  - h) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - i) reklamy – § 7,
  - j) ogrodzenia – § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków-nie określa się;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 500m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość krótszego boku działki – 18m,
    - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi – 60-90°;
  - 3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa z drogi 1KDL poprzez wyznaczone włączenie drogi wewnętrznej 11KDW;
    - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
    - c) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
  - 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 28.

Dla terenu usług zdrowia i usług łączności, oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ/UŁ, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia (przychodnia zdrowia), poczta wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i nie więcej niż 15 z dopuszczeniem dominanty,
  - d) ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dachy płaskie od 10° do 15°. Dopuszcza się inne kształtowanie dachu,
  - f) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości; dopuszcza się materiały naturalne cegła, kamień,
  - g) reklamy § 7;
  - h) ogrodzenia § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków-nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość krótszego boku działki – 18 m,
  - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi – 60-90°;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z drogi dojazdowej 7KDD lub drogi wewnętrznych 8KDW i 9KDW,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 29.

Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem UKr, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: kościół, plebania wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące (w tym kaplica przedpogrzebowa), garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i nie więcej niż 15m z dopuszczeniem dominanty-wieża,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – do 6m,
  - e) nowa zabudowa od strony drogi 7KDD, 20KDW i 21KDW z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonej liniami ścian parterów istniejących obiektów,
  - f) dachy skośne od 15° do 45°, wieża, dachy sferyczne,
  - g) zabudowa gospodarcza - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci od 15° do 45°,
  - h) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości, dopuszczalne materiały naturalne cegła, kamień,

- i) reklamy § 7;
  - j) ogrodzenia terenu § 8,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków-nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) ustala się zachowanie terenu UKr jako odrębnej działki budowlanej z dopuszczalnym zmniejszeniem tej powierzchni dla działki wydzielanej dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych,
  - b) minimalna szerokość krótszego boku działki – 20m,
  - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg– 60-90°;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z drogi 7 KDD,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 30.

Dla terenu usług administracji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UA, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi administracji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,

- c) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5m,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – do 10m,
  - e) ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dachy płaskie od 10° do 15°,
  - g) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - h) reklamy § 7;
  - i) ogrodzenia § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków-nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 250m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość krótszego boku działki – 20m,
  - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi – 60-90°;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z drogi 4KDD poprzez włączenie drogi wewnętrznej 10KDW,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

### Rozdział 3 Tereny zieleni

#### § 31.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP-8ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonej-skwery,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, urzą-

dzenia budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, na terenie 5ZP ujęcie wody oligoceńskiej, niezbędna komunikacja pieszka, kioski w rejonie przystanków;

- 2) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,

- c) maksymalna wysokość zabudowy (obudowa studni) do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m,

- d) zakaz lokowania reklam,

- e) zakaz grodzenia terenów ZP,

- f) oznacza się w terenie 5ZP strefę ochrony bezpośredniej (promień 9m) w, której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w art. 53 ustawy Prawo wodne,

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków-nie określa się;

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:

- a) ustala się zachowanie poszczególnych terenów ZP jako odrębnych działek z dopuszczalnym zmniejszeniem ich powierzchni dla działki wydzielanej dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych,

- b) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi – 60-90°;

- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa bezpośrednio z drogi KDL, KDD lub KDW

- b) ustala się zakaz lokowania miejsc parkingowych;

- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;

- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

#### § 32.

Dla terenów zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP/US – 5ZP/US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: boiska, tereny urzędzenia sportowe, place zabaw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszą i zielenią urządzoną, na terenie 1ZP/US ogród przedszkola w budowlanym,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, pawilon ogrodowy, urządzenia budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, na terenie 1ZP/US trybuny – szatnie;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,2,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy (pawilon ogrodowy, altana) do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6m,
  - d) ustala się lokowanie pawilonu ogrodowego, altany w odległości co najmniej 10m od granic terenów ZP/US,
  - e) dachy płaskie,
  - f) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - g) zakaz lokowania reklam;
  - h) ogrodzenia § 8,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

w terenie 1ZP/US zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/17) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze, której ustala się:

  - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budowli obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie

- od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
  - a) ustala się zachowanie poszczególnych terenów ZP/US jako odrębnych działek z dopuszczalnym zmniejszeniem ich powierzchni dla działki wydzielanej dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych,
  - b) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi – 60-90°;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa odpowiednio bezpośrednio z dróg dojazdowych KDD, lokalnych KDL lub poprzez włączenie dróg wewnętrznych KDW,
  - b) zakaz lokowania miejsc parkingowych;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

#### Rozdział 4 Tereny infrastruktury technicznej

##### § 33.

Dla terenów infrastruktury wodociągowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1IW-5IW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: hydrofornie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy do 1 kondygnacji i nie więcej niż 5m,

- d) dachy płaskie do 10°,
  - e) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - f) zakaz lokowania reklam,
  - g) ogrodzenia § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- w terenie 2IW zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/17) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze której ustala się:
- a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:
- a) dopuszcza się zachowanie terenów IW jako odrębnych działek budowlanych,
  - b) ustala się zachowanie wymiarów działek IW i kątów położenia granic tych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa odpowiednio z dróg KDL, KDD poprzez włączenie dróg wewnętrznych KDW,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 34.

Dla terenów stacji elektroenergetycznych 15,04kV wewnątrzowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1E – 25E, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: wewnątrzowe stacje elektroenergetyczne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy do 1 kondygnacji i nie więcej niż 4m,
  - d) dachy płaskie,
  - e) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: w barwach pastelowych i szarościach,
  - f) zakaz lokowania reklam,
  - g) ogrodzenia § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

w terenach 8E, 9E, 10E i 11E zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/17) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze której ustala się:

  - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:

- a) dopuszcza się zachowanie terenów IW jako odrębnych działek budowlanych,
  - b) ustala się zachowanie wymiarów działek IW i kątów położenia granic tych działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z dróg dojazdowych KDD poprzez włączenie dróg wewnętrznych KDW,
  - b) zakaz lokowania miejsc parkingowych;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 35.

Dla terenu stacji elektroenergetycznej 110/15kV oznaczonego na rysunku planu symbolem EE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: stacja elektroenergetyczna 110/15kV,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane, napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110kV i 15kV;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy do 10m (nie dotyczy masztów i słupów)
  - d) materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: w barwach pastelowych i szarościach,
  - e) zakaz lokowania reklam,
  - f) ogrodzenia § 8;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków-nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 11, w tym:

- a) ustala się zachowanie terenu EE jako odrębnej działki budowlanej z dopuszczalnym zmniejszeniem ich powierzchni dla działki wydzielanej dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych,
  - b) minimalna szerokość krótszego boku działki terenu EE – 20m,
  - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi – 60-90°;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa bezpośrednio z drogi 2KDZ ustalonym zjazdem,
  - b) wskaźnik miejsc parkingowych § 15;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

Rozdział 5  
**Tereny komunikacji**

§ 36.

Dla terenów parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KP-20KP, ustala się

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja pieszo - jezdna, parkingi i garaże wielopiętrowe,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia ulic takie jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i meble uliczne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) lokowanie miejsc parkingowych na parkingach, jako co najmniej dwupoziomowych,
  - c) dopuszcza się lokowanie wielopiętrowych garaży podziemnych i nadziemnych,

- d) reklamy § 7,
  - e) zakaz grodzenia terenów KP;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- w terenach 12KP, 14KP i 15KP (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/17) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze której ustala się:
- a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

#### § 37.

Dla terenu ścieżki rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDr, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja rowerowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia ulic takie jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i meble uliczne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) zakaz lokowania reklam i ogrodzeń;

- 3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 4) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

#### § 38.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW -36KDW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa drogi wewnętrzne- w ciągu dróg gminnych i osiedlowych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia ulic takie jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i meble uliczne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) wyznacza się linie rozgraniczające dróg KDW w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) liczba jezdni 1,
  - c) chodniki jednostronne
  - d) szpalery drzew do zachowania,
  - e) obsługa bezpośrednia, zatoki postojowe,
  - f) reklamy odpowiednio § 7;
  - g) zakaz grodzenia dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

w terenach 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17 KDW, 18KDW i 19KDW (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/17) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze której ustala się:

  - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,

- b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

#### Rozdział 6

### **Tereny komunikacji – drogi publiczne**

#### § 39.

Dla terenu drogi publicznej klasy głównej z dopuszczeniem obniżenia do klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG/KDZ (droga wojewódzka nr 719), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga publiczna klasy głównej z dopuszczeniem obniżenia do klasy zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 719 - ul. Wojska Polskiego, urządzenia drogowe i urządzenia związane z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej nie związanej z drogą (pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej), zieleń urządzona, kioski w rejonie przystanków komunikacji publicznej, obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia ulic takie jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią i meble uliczne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) wyznacza się północno zachodnią linię rozgraniczającą - szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) liczba jezdni w obszarze planu 1,

- c) komunikacja autobusowa,
  - d) chodniki obustronne,
  - e) szpalery drzew do zachowania,
  - f) skrzyżowania z drogami KDZ w formie ronda, skrzyżowania z drogami KDL oraz ustalone zjazdy z terenów KP;
- 3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
  - 4) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
  - 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

#### § 40.

Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa drogi publicznej klasy zbiorczej - odcinki ul. Działkowej (1KDZ i 2KDZ) i ulicy 3KDZ - planowanej dla połączenia Al. Wojska Polskiego z ul. Bolesława Prusa, urządzenia drogowe i urządzenia związane z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej nie związanej z drogą (pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej), zieleń urządzona, kioski w rejonie przystanków komunikacji publicznej, obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia ulic takie jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią i meble uliczne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) wyznacza się linie rozgraniczające w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu. Drogi 1KDZ i 2KDZ w części w obszarze planu,
  - b) liczba jezdni w obszarze planu: 1KDZ - 1; 2KDZ - 2, 3KDZ - 1,
  - c) komunikacja autobusowa,
  - d) chodniki obustronne

- e) szpalery drzew do zachowania,
  - f) skrzyżowania drogi 2KDZ z drogą KDG/KDZ w formie ronda, skrzyżowanie drogi 3KDZ z drogą KDG/KDZ,
- 3) ustalone skrzyżowania dróg KDZ z drogami KDL, KDD oraz ustalone zjazdy z terenów KP;
  - 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
  - 5) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
  - 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 41.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa- drogi publiczne klasy lokalnej - gminna ul. Akacyjowa-1KDL; ul. Powstańców (powiatowa 3124W)-1KDL; ul. Plantowa (powiatowa 3137W) - 2KDL; ul. Bolesława Prusa (powiatowa 3142W)- 3KDL; urządzenia drogowe i urządzenia związane z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej nie związanej z drogą (pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej), zieleń urządzona, kioski w rejonie przystanków komunikacji publicznej, obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia ulic takie jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i meble uliczne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) wyznacza się linie rozgraniczające w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) liczba jezdni 1,
  - c) komunikacja autobusowa,
  - d) chodniki obustronne
  - e) szpalery drzew do zachowania,

- f) skrzyżowania z drogą KDG/KDZ, skrzyżowania z drogami KDD, oraz ustalone zjazdy terenów KDW i KP;
- 3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
  - 4) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
  - 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

§ 42.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD-9KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa- drogi publiczne klasy dojazdowej - gminna ul. planowana 1KDD; gminna ul. Działkowa 2KDD i 5KDD; ul. Gomulińskiego (powiatowa 3124W) -3KDD; ul. Heleńowska - 4KDD, ul. Jasna - 6KDD, ul. Helenowska - 7KDD; ul. Przyszłości (powiatowa 3141W) - 8KDD i gminna 9KDD; urządzenia drogowe i urządzenia związane z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej nie związanej z drogą (pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej), zieleń urządzona, kioski w rejonie przystanków komunikacji publicznej, obiekty małej architektury będące elementami wyposażenia ulic takie jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i meble uliczne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) wyznacza się linie rozgraniczające terenów KDD zgodnie z rysunkiem planu. Drogi 2KDD, 5KDD w części w obszarze planu,
  - b) liczba jezdni 1,
  - c) chodniki obustronne
  - d) szpalery drzew do zachowania,
  - e) obsługa bezpośrednia, zatoki postojowe;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

w terenie 7KDD stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58 -64/17) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze której ustala się:

- a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

Rozdział 7

**Teren komunikacji szynowej**

§ 43.

Dla terenu komunikacji szynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KSz, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa – WKD - planowany tramwaj z przystankiem,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, przystanek osobowy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) dopuszcza się modernizację torowisk, obiektów trakcyjnych dla ruchu pociągów kolei oraz przystanku;

b) ustala się linie rozgraniczające w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się wykorzystanie do celów obsługi mieszkańców – „tramwaj łączący przystanek linii kolejowej W- wa – Skierniewice z linią WKD przystanek Komorów,

d) chodniki, co najmniej jednostronne,

e) szpalery drzew do zachowania;

3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;

4) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: § 18;

5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy § 19.

Dział IV

**Ustalenia końcowe**

§ 44.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia dla fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa uchwalonego uchwałą nr XXVI/288/04 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 listopada 2004r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 2004r., Nr 305 z dnia 13 grudnia 2004r., poz. 8893. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

§ 45.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 46.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszków.

§ 47.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 48.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Henryk Waclawek*



