DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 grudnia 2012 r.

Poz. 8804

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2012-12-10 13:08:00

UCHWAŁA Nr XXVI/236/2012

RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 8 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy" w Pruszkowie – Obszar III.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647), w związku z uchwałą nr XIX/189/08 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy" w Pruszkowie, uchwałą Nr XII/110/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 września 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/189/08 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie oraz uchwałą Nr XXII/205/2012 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 czerwca 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/189/08 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie, stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa" zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000r. Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne dla całego obszaru, objętego planem miejscowym

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy" w Pruszkowie – Obszar III, zwany dalej w treści uchwały „planem".

2. Plan obejmuje teren położony w mieście Pruszkowie, którego granice zamykają się następująco: zaczynając od punktu przecięcia linii prostej, poprowadzonej jako przedłużenie osi ulicy Waryńskiego na działce ew. nr 204/4, z linią prostą poprowadzoną przez działkę ew. nr 218/62 (teren zamknięty kolejowy) w kierunku północno wschodnim wzdłuż osi ulicy Waryńskiego na działce ew. nr 204/4 obr 16 do osi ulicy Waryńskiego na działce ew. nr 204/5 obr. 16 oraz wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 204/2, następnie w kierunku południowym przez działkę ew. nr 204/2, dalej wzdłuż północno - wschodniej granicy działki ew. nr 436 i działki ew. nr 218/62 (teren zamknięty kolejowy) i dalej w kierunku południowo - zachodnim przez działkę ew. nr 218/62 (teren zamknięty kolejowy) wzdłuż prostej, łączącej najdalej wysunięte w kierunku południowym odcinki kolejowej działki ew. nr 218/62, do przecięcia z linią prostą stanowiącą przedłużenie osi ulicy Waryńskiego na działce ew. nr 204/4.

3. Granice planu, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Oznacza się na rysunku planu granice terenu zamkniętego (teren PKP).

5. Do uchwały dołącza się:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zawartość planu. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

§ 3. Definicje. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynku) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, w szczególności: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, oczka wodne; działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć odcinek obwodu działki, bezpośrednio graniczący z drogą publiczną lub wewnętrzną, z której jest główny zjazd na działkę;

3) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m: elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie oraz części budynków takich jak: balkony, wykusze i elementy ocieplenia budynku oraz na odległość nie większą niż 0,5m ryzality;

6) maksymalnym/minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;

7) małym obiekcie handlowym (kiosku) – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo - usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej 25m^2 lub 10m^2 i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5m;

8) miejscach publicznych – należy przez to rozumieć wszelkie miejsca dostępne powszechnie, fizyczną przestrzeń, w której może znaleźć się każda jednostka społeczna. Przykładami miejsc publicznych są drogi i ulice, place stale dostępne oraz tereny ogólnodostępne;

9) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej, wyrażoną w procentach;

10) nadbudowie - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry, takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;

11) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;

12) odnawialnych źródłach energii – należy przez to rozumieć źródła wykorzystujące w procesie wytwarzania energię zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;

13) paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, w szczególności: gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;

14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2, a także 50% sumy nawierzchni podjazdów i parkingów o konstrukcji z ażurowych płyt betonowych lub z tworzywa i o podłożu trawiastym, przeznaczonych do krótkookresowego postoju samochodów osobowych i przystosowanych do okresowej rekultywacji;

15) powierzchni ekspozycyjnej – należy przez to rozumieć część nośnika reklamy, przeznaczoną do jej eksponowania;

16) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej przeznaczonej do zaspokojenia podstawowych potrzeb właściwych dla funkcji budynku - np. powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych, powierzchnia pomieszczeń do nauki w budynkach szkolnych, powierzchnia pomieszczeń biurowych w budynkach biurowych, itp.;

17) powierzchni zabudowy - – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

   c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. altany) nie związane trwale z terenem;

18) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

19) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;

20) punktach charakterystycznych – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusze, rzeźby ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;

21) reklamach – należy przez to rozumieć przekazywaną, w jakiejkolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy, informację o towarach i usługach, zachęcającą do ich nabycia;

22) rozbudowie – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry, takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura, a w szczególności zwiększa się jego powierzchnia zabudowy;

23) szyldzie – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej, zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;

24) szyldzie semaforowym – należy przez to rozumieć szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;

25) terenach przeznaczonych na cele publiczne – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

26) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

27) usługach – usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale użytkowe wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, oświaty, obsługi finansowej itp., niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, (powierzchnia użytkowa usług wynika z ustaleń przewidzianych dla terenu);

28) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność, której obszar oddziaływania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ograniczony jest do terenu do, którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością.

§ 4. Oznaczenia.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
   1) granice i linie rozgraniczające:
      a) granica obszaru objętego planem,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania,
      c) granica strefy ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne;
   2) symbole identyfikujące tereny:
      a) symbole literowe przeznaczenia terenów, w tym klasyfikację funkcjonalną ulic,
      b) symbole cyfrowe, lokalizujące tereny;
   3) elementy kształtowania zabudowy:
      a) linie zabudowy nieprzekraczalne,
      b) miejsca lokalizacji punktów charakterystycznych;
   4) elementy zieleni: szpalery drzew istniejące / projektowane;
   5) oznaczenia inne: wymiary.
3. Informacjami odrębnymi (na podstawie przepisów odrębnych) są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   1) granica terenu zamkniętego;
   2) granice potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej (50m od granicy terenu kolejowego).

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacji:
   1) planowany przebieg tunelu pod torami;
   2) oś i krawędzie jezdni;
   3) budynek wieży ciśnień na terenie zamkniętym wpisany do rejestru zabytków (A-778).

§ 5. Ustalenia ogólne:

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
1) teren zabudowy usługowej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^{2}z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/Uc/MW;
2) tereny komunikacji – ulic publicznych: ulice zbiorcze – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ oraz ulica dojazdowa – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
3. Ustala się, że tereny dróg KDZ i KDD są przeznaczone dla inwestycji celów publicznych.
4. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
6. Określa się linie rozgraniczające terenu U/UC/MW, jako granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,
2) nakazuje się indywidualizację przestrzeni, poprzez wprowadzenie zgodnie z rysunkiem planu punktów charakterystycznych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1. Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni - istniejących i projektowanych szpalerów drzew, w tym szczególnie szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu (nie dotyczy drzew owocowych i inwestycji liniowych).
2. Dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia i nakazuje się zastąpienie drzewa usuniętego nowym drzewem, o gatunku dostosowanym do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska. Drzewa i krzewy w dobrym stanie mogą również zostać wycięte zgodnie z warunkami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
3. Ustala się zachowanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
4. Zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
5. Zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi.
6. Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:
   1) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z § 11 ust. 2 i ust. 3 niniejszej uchwały;
   2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic zgodnie z § 11 ust. 4;
   3) ustalenie minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

7. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń:
   1) które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
   2) których oddziaływanie przekracza dopuszczalne standardy jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
8. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej, poprzez przestrzeganie w budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o nr ew. AZP 58-64/10) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Stanowisko AZP 58-64/10 na terenach 1U/UC/MW, 158KDD i 160KDZ;
2. Na terenach położonym w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc publicznych:

1. Ustala się, że miejscami publicznymi są:
   1) tereny dróg/ulic zbiorczych – KDZ;
   2) teren drogi/ulicy dojazdowej - KDD.
2. W miejscach publicznych:
   1) nakazuje się ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
   2) nakazuje się nasadzenia zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania dróg/ulic miejskich;
   3) nakazuje się zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
   3) nakazuje się wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;
   4) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg/ulic, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny.
3. Ustala się zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków):
   1) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej;
   2) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych;
   3) zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej itp.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji kołowej z komunikacją pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez ulicę zbiorczą: ul. Waryńskiego oznaczoną na rysunku planu symbolem 160KDZ (część drogi wojewódzkiej nr 760) oraz ulicę dojazdową Waryńskiego oznaczoną na rysunku planu symbolem 158KDD (część drogi wojewódzkiej nr 760).
3. Dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, pod warunkiem:
   1) wyznaczenia drogi o minimalnej szerokości 8m dla obsługi od 1 do 6 działek budowlanych z zabudową mieszkaniową;

2) wyznaczenia drogi o minimalnej szerokości 10m dla obsługi powyżej 6 działek budowlanych;

3) wyznaczenia dróg wewnętrznych o długości większej niż 60m posiadających dwa włączenia do dróg publicznych albo zakończonych placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;

4) projektowania włączeń dróg wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

4. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji zbiorowej w drodze 160 KDZ.

5. Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych lokalizowanych na terenie działek budowlanych, na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych albo na dachach:

1) usługi: 1 miejsce parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej lub 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;

2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2: 2 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej;

3) obiekty gastronomii: 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumenckich;

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: co najmniej 1,3 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;

5) w ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10% muszą stanowić miejsca parkingowe ogólnodostępne.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zasad uzbrojenia terenu:

1) ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia miejskiego: wodociągową, kanalizacji bytowej, gazową, elektryczną, ciepłowniczą i telekomunikacyjną;

2) ustala się rezerwę terenu w liniach rozgraniczających dróg/ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządcy sieci, dla infrastruktury technicznej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych lub napowietrznych sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, przewodów kanalizacji bytowej i deszczowej, sieci ciepłowniczych oraz kanalizacji teletechnicznej;

3) dopuszcza się prowadzenie przewodów i sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu w przypadku braku możliwości ich lokalizowania w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych;

4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną lokalną sieć wodociągową oraz sieć nowo budowaną w drogach/ulicach publicznych z ujęć z wodociągu warszawskiego poza obszarem planu;

2) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych;

3) nakazuje się projektowanie przewodów wodociągowych z uwzględnieniem zapotrzebowania dla celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć miejską w układzie rozdzielczym, odprowadzenie ścieków kolektorem w ulicy Promyka do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie poza obszarem planu;

2) nakazuje się stosowanie dostosowanego do rodzaju zanieczyszczeń, związanego z prowadzoną działalnością, sposobu oczyszczenia ścieków na terenach usług.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków w całości bezpośrednio do ziemi, za pomocą infiltracji powierzchniowej (trawniki, muldy trawiaste, rowki infiltracyjne);
   2) ustala się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych i dróg, poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową lub z zastosowaniem infiltracji do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej;
   3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe (tereny zamknięte) oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
   1) ustala się wykorzystanie sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska lub miejskiej sieci ciepłowniczej;
   2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, nie posiadających z poziomu ziemi widocznych elementów ruchomych lub z urządzeń kogeneracyjnych;
   3) zakazuje się stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej rozbiorczej sieci średniego ciśnienia, z gazociągu w ulicy Waryńskiego zasilanego ze stacji redukcyjno – pomiarowych I stopnia „Reguły” i „Sokołów” położonych poza obszarem planu.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) ustala się zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;
   2) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
   3) dopuszcza się sukcesywną, dostosowaną do potrzeb, realizację stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wnętrzowych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących lub podziemnych, lokalizowanych na działkach inwestycji lub na działkach wydzielonych;
   4) dopuszcza się zasilania ze stacji Sn/nn poza obszarem planu;
   5) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł nie posiadających z poziomu ziemi widocznych elementów ruchomych lub w urządzeniach kogeneracyjnych.
8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:
   1) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych;
   2) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się docelową wymianę sieci napowietrznej na kablową;
   3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gospodarki odpadami:
   1) w obszarze objętym planem nakazuje się wyposażanie nieruchomości w odpowiednie urządzenia oraz miejsca służące do selektywnego gromadzenia odpadów na działce budowlanej, dla jednego budynku lub miejsca wspólnego dla kilku budynków;
   2) ustala się dalsze gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej - usług komercyjnych z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1U/U C /MW.

2. Ustala sie przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa usługowa - komercyjna nieuciążliwa, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowana w oddzielnych obiektach lub jako lokale mieszkalne wbudowane, budynki gospodarcze i garaże, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;

3) zakazuje się lokalizowania:

   a) obiektów i urządzeń, o których mowa w § 7 ust. 7 uchwały,

   b) magazynów nie związanych z usługami oraz obiektów o funkcjach produkcyjnych,

   c) usług handlu z zakresu stacji paliw i gazu płynnego, myjni samochodowych oraz stacji obsługi samochodów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

1) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzenie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji, a także zmiany konstrukcji i pokrycia dachów z uwzględnieniem ustaleń planu; w przypadku wymiany zabudowy ustala się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej jako odpowiednio kształtowanej zieleni i powierzchni wodnych,

3) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują ustalenia § 11 ust. 5;

4) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej obowiązują ustalenia § 7 ust. 8;

5) w przypadku realizacji w obszarze wyłącznie zabudowy mieszkaniowej przyporządkowuje się, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, wyznaczony na rysunku planu teren 1U/UC/MW do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;

2) o ile na rysunku planu nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy, nakazuje się lokalizację nowych budynków na działce w następujący sposób:

   a) z zachowaniem szerokości drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu i nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości, co najmniej 4m od granicy tej drogi;

   b) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych albo dobudowanych;

5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:

   a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym bez wbudowanych lokali usługowych lub z wbudowanymi lokalami usługowymi w tym minimum 20% na gruncie rodzimym,

   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej tylko z usługami, w tym z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,

   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

d) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy: tylko dla zabudowy mieszkaniowej 60%, tylko dla zabudowy usługowej 90%,dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej 70%,

e) minimalny wskaźnik intensywności - 0,01,

f) maksymalny wskaźnik intensywności: 3,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych zabudowy, a 5.0 łącznie dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych zabudowy,

g) maksymalna powierzchnia użytkowa kiosku 25m^2,

h) maksymalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu urządzonego do najwyższego pokrycia dachu; bez masztów, odgromników, anten, kominów:

- wzdłuż ulicy Waryńskiego 20m,
- wewnątrz terenu 24m,
- wzdłuż terenów kolejowych 20m,
- 5 m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,

i) w punkcie charakterystycznym, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się podniesienie wysokości budynku o nie więcej niż 3,5m,

j) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

k) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;

6) w zakresie geometrii dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci do 42^o z dopuszczeniem montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,

b) w budynkach gospodarczych i garażach wolno stojących, dobudowanych - kąt nachylenia połaci głównych do 10^o,

c) w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu, nad rozbudowywaną częścią budynku, do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

d) dla budynków z usługami dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

7) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:

a) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w palecie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości oraz kamień i drewno w barwach naturalnych,

b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding, płytek glazury lub blachy falistej,

c) ustala się kolorystykę dachów: odcienie dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem brązu, grafitu; nie dotyczy dachów o kacie nachylenia poniżej 15^o,

d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;

8) ustala się zasady rozmieszczenia urządzeń reklamowych:

a) zakazuje się wolno stojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych z wyłączeniem:

- szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3m^2 na budynkach z wbudowanymi lokalami usługowymi lub do 6m^2 na budynkach z usługami,
- nośników reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 80m^2 na obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oraz na banerach,
- nośników reklamy na wiatach przystanków autobusowych,
- nośników reklamy na małych obiektach handlowych,

b) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków mieszkalnych, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku,

c) ustala się obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy,

d) zakazuje się umieszczania szyldów mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków mieszkalnych w obszarze oddziaływania, jak również dla użytkowników drogi;

e) dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dwustronnych nośników reklamy o formacie 120 x 180 cm, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty oraz zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty;

f) na małych obiektach handlowych (kioskach), dopuszcza się:

- umieszczanie nośników reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do $3m^2$ ale o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,

- umieszczanie szyldów na attyce obiektu, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza wysokości attyki i $3m^2$ powierzchni,

g) szyldy semaforowe mogą być lokalizowane tylko w sytuacji gdy nie stanowią zagrożenia dla ruchu kołowego i pieszego, w taki sposób aby ich dolna krawędź nie była niżej niż 2,5m od powierzchni terenu, a sama powierzchnia obu stron szyldu nie była większa od dopuszczalnej dla danego obiektu,

h) dopuszcza się szyldy jako logo firmy na budynkach wysokich do 1/10 ich wysokości;

9) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń;

a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg/ulic, przy dopuszczalnym przesunięciu projektowanych bram wjazdowych w głąb działki lub dla ominięcia drzew, infrastruktury technicznej - maksimum o 1m,

b) nakazuje sie zachowanie narożnych ścięć linii ogrodzeń przy skrzyżowaniach ulic po przekątnej kwadratu o długości boku 5m,

c) zakazuje się poprzecznego grodzenia terenów dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,

d) dopuszcza się pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane,

e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem słupków i cokołów oraz ogrodzeń pełnych, zwłaszcza od strony dróg publicznych;

f) realizowane ogrodzenia muszą spełniać następujące warunki:

- nie mogą być wyższe niż 2 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,

- wysokość pełnego cokołu nie może być większa niż 0,6m,

- prześwit ażurowy w przęśle nie może być mniejszy niż 60% jego powierzchni;

10) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – $1000m^2$;

2) ustala się, minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20m;

3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60^o- 120^o;

4) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2 pkt 3 lit b i c:

1) w sąsiedztwie terenów kolejowych (10m od granicy terenów kolejowych) zakazuje się lokalizacji budynków, sadzenia drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów lub złomowisk.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony ulicy 158 KDD i 160KDZ;

2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) wskaźniki miejsc parkingowych odpowiednio zgodnie z § 10 ust 5;

4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 11.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

2) lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na, której realizowana jest inwestycja docelowa w terminie określonym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§ 13.1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej publicznej drogi zbiorczej 160KDZ.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy zbiorczej,

2) dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z drogą.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 160KDZ zgodnie z rysunkiem planu (ustalona na podstawie analizy). Część ulicy Waryńskiego;

2) dla drogi 160KDZ ustala się jedną jezdnię mającą, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości 3,5m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokowanie urządzeń technicznych drogi. W obszarze planu część jezdni zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się przekrój jedno-jezdniowy;

4) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających drogi;

5) ustala się powiązania drogi 160KDZ z drogą 158KDD i drogą 159KDZ oraz ulicą Promyka i ulicą Batalionów Chłopskich poza obszarem planu;

6) ustala się budowę jednostronnych chodników w liniach rozgraniczających drogi 160KDZ oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;

7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną..

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

1) przy przystanku autobusowym dopuszcza się realizację kiosku do $10m^2$ powierzchni użytkowej;

2) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi 160KDZ obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie drogi 160KDZ stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-64/10 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia § 8 pkt 2.

6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną -odpowiednio zgodnie z § 11.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie określa się.

8. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w wysokości: 0,1%.

§ 14.1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej publicznej drogi zbiorczej 159KDZ.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy zbiorczej,

2) dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z drogą, miejsca parkingowe „parkuj i jedź.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 159KDZ zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się zagospodarowanie jako parking;

3) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających terenu drogi 159KDZ;

4) ustala się powiązania drogi 159KDZ z drogą 160KDZ;

5) ustala się realizację przejścia dla pieszych do połączenia z kładką nad torami PKP poza obszarem planu,

6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną.

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

1) przy przystanku autobusowym dopuszcza się realizację kiosku;

2) ustala się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi 159KDZ obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną -odpowiednio zgodnie z § 11.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie określa się.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w wysokości: 0,1%.

§ 15.1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej, publicznej drogi dojazdowej 158KDD.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy dojazdowej,

2) dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z drogą, zatoki postojowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 158KDD zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 158KDD ustala się jedną jezdnię mającą, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości 3,5m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokowanie urządzeń technicznych drogi. W obszarze planu część jezdni zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się przekrój jedno-jezdniowy;

4) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających drogi;

5) ustala się powiązania drogi 158KDD z drogą 160KDZ i ulicami poza obszarem planu;

6) ustala się budowę jednostronnego chodnika w liniach rozgraniczających drogi 158KDD oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe;

7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną.

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

1) przy przystanku autobusowym dopuszcza się realizację kiosku;

2) ustala się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi 158KDD obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie drogi 158KDD część stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 58-64/10 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia § 8 pkt 2.

6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną -odpowiednio zgodnie z § 11.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie określa się.

8. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w wysokości: 0,1%.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 16. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie uchwalonego uchwałą Nr XLV/517/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 31 sierpnia 2006r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 214, poz. 8120.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi miasta Pruszków.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Henryk Wacławek


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU "GĄSIN MIESZKANIOWY" w PRUSZKOWIE
OBSZAR III
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1 000
LEGENDA
USTALENIA
1U/Uc/MW
KDZ Przemysła
PRUSZKÓW
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
skala 1 : 10 000
OBSZAR PLANU
LEGENDA

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVI/236/2012
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 8 listopada 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU GĄSIN MIESZKANIOWY W PRUSZKOWIE - OBSZAR III

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie, w tym – Obszar III był wyłożony do wglądu publicznego pięciokrotnie, w następujących terminach:

I - wyłożenie projektu planu w okresie od dnia 16 kwietnia 2010r. do dnia 14 maja 2010 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął dnia 31.05.2010r.

II – wyłożenie projektu planu w okresie od dnia 13 września 2010r. do 5 października 2010 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął dnia 19 października 2010r.

III – wyłożenie projektu planu w okresie od dnia 8 listopada 2010r. do dnia 30 listopada 2010r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął dnia 22 grudnia 2010r.

IV – wyłożenie projektu planu w okresie od dnia 11 kwietnia 2011r. do dnia 4 maja 2011r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął dnia 18 maja 2011r.

V – wyłożenie projektu planu w okresie od dnia3 września 2012r.do dnia 24 września 2012r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął dnia 8 października 2012 r.

W wyznaczonych terminach zgłaszania uwag, dotyczących: I wyłożenia, II wyłożenia, IV wyłożenia i V wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego nie wpłynęły, żadne uwagi dotyczące do obszaru planu.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag do III wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, czyli do dnia 22 grudnia 2010r.– wpłynęła uwaga do obszaru planu. Prezydent miasta Pruszkowa rozpatrzył tę uwagę i jej nie uwzględnił.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2012r. poz. 647) Rada Miejska w Pruszkowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin mieszkaniowy w Pruszkowie – Obszar III, nieuwzględnionej przez Prezydenta miasta Pruszkowa.

Zgłaszający uwagę: Pan Wiesław Rutecki, w piśmie z dnia 14 grudnia 2010r. wniósł uwagę dotyczącą powiększenia parkingu dla samochodów przy ulicy Waryńskiego i zbudowania parkingu dla rowerów przy istniejącej ścieżce na kładkę kolejową oraz wybudowania zapowiadanego przejście podziemnego pod torami łączącego Gąsin z centrum miasta.

Rozstrzygnięcie: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: w obszarze planu parking dla samochodów i rowerów jest projektowany na terenie oznaczonym symbolem 159KDZ. Pozostały teren, przylegający do terenu 159KDZ, na którym docelowo będzie zrealizowany parking, znajduje się w terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu przed wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), która weszła w życie z dniem 21 października 2010r., w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. Nie ustala się przeznaczenia terenu ani zasad zagospodarowania.

Sprawa wybudowania przejścia podziemnego, czyli realizacji planu. nie dotyczy przedmiotu planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Henryk Wacławek

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVI/236/2012
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 8 listopada 2012r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie - obszar III

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2012r. poz. 647) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie - obszar III.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie – obszar III, obejmują:
   1) zachowanie rezerwy terenu pod tunel pod torami PKP;
   2) uzupełnienie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
3. Dla obszaru planu nie uwzględnia się inwestycji, realizowanych zgodnie z obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XLV/517/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 31 sierpnia 2006r.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej, ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, t. jedn. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami), o ile nie będzie to naruszać ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i cieplnej realizowane będą w sposób określony przez przepisy ustawy Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami).

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 i 1241 z późn. zmianami), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwala się w uchwale budżetowej;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej i wprowadzone do Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2011-2014.

§ 4.

Realizując inwestycje wyszczególnione w § 1, ust. 2 należy uwzględnić przede wszystkim:

1) możliwości wykupienia niezbędnych dla ich realizacji gruntów; rozpoczęcie prac powinno być poprzedzone pozyskaniem wszystkich terenów;

2) kompleksowość realizacji budowy sieci uzbrojenia (w tym sieci budowanych przez podmioty zewnętrzne w stosunku do miasta);

3) minimalizację uciążliwości dla mieszkańców, szczególnie wynikająca z zamykania dla ruchu poszczególnych odcinków ulic – teren objęty planem jest w znacznej części już zabudowany, przede wszystkim domami mieszkalnymi;

4) koordynację czasową prac finansowanych z budżetu miasta (ulice i parkingi, ich oświetlenie, odwodnienie, sieci wodociągowe i kanalizacyjne) i ze środków podmiotów zewnętrznych (sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne);

5) w związku z koniecznością stosowania wyżej wymienionych zasad dopuszcza się możliwość powołania instytucji inwestora zastępczego dla całości prac oraz zaleca się wprowadzenie inwestycji należących do zadań własnych gminy do Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2011-2014.

§ 5.

Sposób finansowania zadań własnych określa się następująco:

1) wykupy terenów, budowa oświetlenia i odwodnienia będzie finansowana z budżetu miasta;

2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie finansowana z budżetu miasta;

3) dopuszcza się współfinansowanie:

   a) środkami zewnętrznymi (poprzez budżet miasta),

   b) środkami innych inwestorów w ramach porozumień cywilno-prawnych lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego,

   c) środkami właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Henryk Wacławek