



Prezydent Miasta Pruszkowa  
ul. Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

tel. 22 735 88 88  
fax. 22 758 66 50  
www.pruszkow.pl  
prezydent@miasto.pruszkow.pl

Wydział Realizacji Inwestycji  
Urząd Miasta Pruszkowa  
wpłynęło dnia 2020-04-06  
nr. ewid. 1093

Pruszków, dnia 03.04.2020 r.

Gmina Miasto Pruszków  
ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 14/16  
05-800 Pruszków

WPP.6727.1.104.2020.MK

## W Y P I S

### z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Żbików – 3-go Maja

Prezydent Miasta Pruszkowa działając na podstawie ustawy art. 30 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293) zawiadamia, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Żbików-3-go Maja, uchwalonym Uchwałą Nr XX.226.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 9 czerwca 2016 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2016 r. poz. 7439, nieruchomość położona w Pruszkowie przy ul. 3 Maja – działka nr ew. 193/3, obręb 11, oznaczona na załączonym **WYRYSIE Z PLANU** w skali 1:1000 kolorem czerwonym, znajduje się na terenie:

- usług, oznaczonym na wyrysie z planu symbolem 2U.

#### **I. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług, oznaczonego na wyrysie z planu symbolem 2U:**

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8 dla działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 dla działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy: do 10,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 lit. a, b, c, d, e odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z Rozdziałem II ust. 4 pkt 1 lit. c;
- 4) obsługę komunikacyjną: z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDZ, 7KDD.

#### **II. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem:**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy na obszarze objętym planem;
  - 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy lub obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub obowiązującymi liniami zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów oraz jeżeli nie naruszają linii rozgraniczających ulic;
  - 4) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność, budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz minimalną powierzchnię działek budowlanych zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;



2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy lub obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub obowiązującymi liniami zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów oraz jeżeli nie naruszają linii rozgraniczających ulic,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,
- d) zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- e) następujące zasady realizacji kiosków:
  - dopuszczenie lokalizowania maksymalnie dwóch kiosków przy przystankach komunikacji publicznej lub na terenach usług,
  - zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju kiosków lokalizowanych w jednym miejscu,
  - maksymalna powierzchnia użytkowa kiosku 9m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość 3,5m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20 cm, stosowanie dachów płaskich, do 10°, jednospadowych lub łukowych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków,
  - dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,
  - wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów, a także wypełnień ze szkła,
  - zakaz stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej.

4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości w poszczególnych terenach zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i według następujących zasad:
  - a) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
  - b) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz drogi.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) w zakresie układu komunikacyjnego ustala się zakaz lokalizowania na terenach dróg, budowli i obiektów budowlanych za wyjątkiem, budowli i obiektów budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obsługą i organizacją ruchu drogowego;
- 2) minimalna szerokość działki (pas drogowy) w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych – 6,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) ustala się wskaźniki miejsc do parkowania, na działkach budowlanych, według przeznaczenia terenu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na działce budowlanej minimum 2 miejsca do parkowania, wliczając miejsca garażowe,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - minimum 2 miejsca do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,3 miejsca parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - minimum 1,3 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny i minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla usług handlu - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla nie wymienionych w lit. a) obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia:
    - w przypadku obiektów budowlanych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 2000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
  - c) w ramach ustalonej liczby miejsc dla usług obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych w tym dla osób niepełnosprawnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym: dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,



- 4) zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) Dopuszczenie budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
  - 2) Budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie naruszają one warunków technicznych drogi.
  - 3) Dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg wyłącznie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.
  - 4) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zasilanie w wodę z wodociągu o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 80$  mm;
    - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
    - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego.
  - 5) W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
    - a) budowę sieci kanalizacyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 0,20$  m;
    - b) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną.
  - 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) dla terenów zabudowy odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych na terenie do którego odprowadzający wody posiada tytuł prawny;
    - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub planowanej sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,30 m;
    - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
    - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji bytowo-komunalnej, na jezdnie dróg oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
    - e) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych i oczek wodnych o powierzchni do 15 m<sup>2</sup>;
    - f) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
  - 7) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci oraz budowę sieci o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 32$  mm;
    - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
    - c) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
    - d) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń.
  - 8) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych linii niskiego napięcia;
    - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
    - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takie jak: energia słoneczna przetworzona na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez turbiny parowe lub pompy ciepła itd., z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. d;
    - d) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.
  - 9) W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
  - 10) W zakresie telekomunikacji:
    - a) obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
    - b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych;
    - c) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych.
  - 11) W zakresie gospodarki odpadami:
    - a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
    - b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów wyłącznie przez ich wytwórcę.
7. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0,1% dla wszystkich terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały.

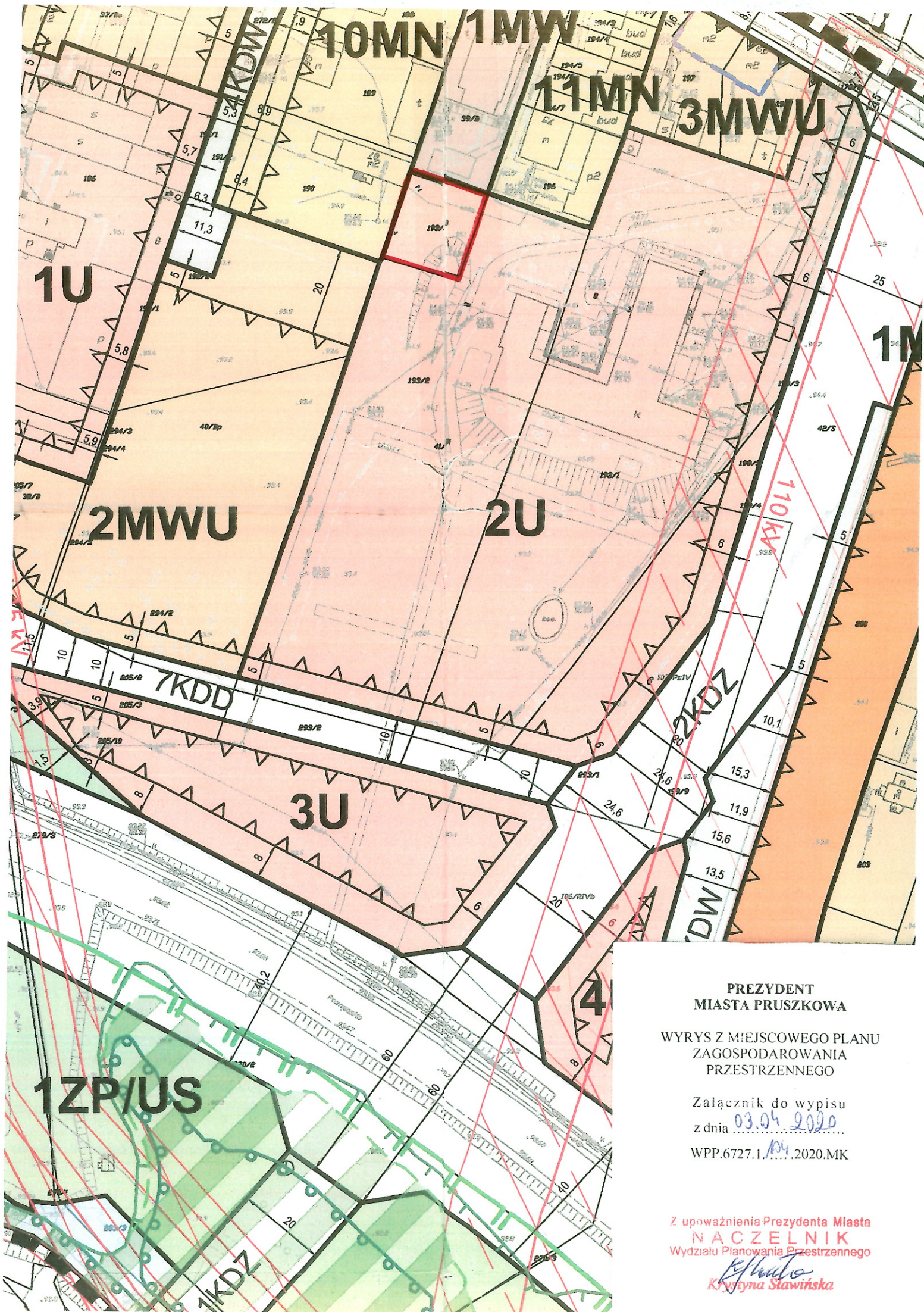


8. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
- 1) 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 1KP, 1KPJ;
  - 2) 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1ZP/US, 2ZP/US.
9. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
- 1) 1KDG, 3KDZ, 4KDZ;
  - 2) 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 1KK, 2KK, 3KK, 4KK.
10. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację.
11. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji reklam, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
  - 2) dopuszczenie lokalizowania szyldów wyłącznie w postaci tablic reklamowych z zastrzeżeniem pkt 3:
    - a) na ogrodzeniach,
    - b) na budynkach,
    - c) o wysokości maksymalnie 0,7 m;
  - 3) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie tablice reklamowe - nośnik reklamowy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 do 9 m<sup>2</sup> włącznie;
  - 4) zakaz lokalizacji szyldów wystających poza obrys budynku oraz szyldów wystających poza obrys ogrodzenia;
  - 5) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odbłaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;
  - 6) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie lokalizowania totემów i pylonów reklamowych o wysokości do 20 m;
  - 7) dopuszczenie lokalizowania reklam remontowo – budowlanych.
12. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:
- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
  - 2) maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
  - 3) wysokość cokołu ogrodzenia od strony dróg publicznych do 60 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
  - 4) dopuszczenie stosowania ogrodzeń wzdłuż rzeki Utraty w odległości nie mniejszej niż 6m od linii jej brzegu, z zastosowaniem tuneli ekologicznych oraz z uwzględnieniem położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 5) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy za wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
  - 6) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywoplotów.

**Załączniki: WYRYS Z PLANU w skali 1:1000 + Legenda**

Z upoważnienia Prezydenta Miasta  
**NACZELNIK**  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
*Krzysztof Sławiński*  
**Krzysztof Sławiński**





**PREZYDENT  
MIASTA PRUSZKOWA**

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

Załącznik do wypisu  
z dnia 03.04.2020

WPP.6727.1.104.2020.MK

Z upoważnienia Prezydenta Miasta  
**NACZELNIK**  
Wydziału Planowania Przestrzennego

*Krzysztof*  
**Krzyszyna Stawińska**



## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

#### OZNACZENIA LINIOWE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

<b>MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>MNU</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
<b>MW</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
<b>MWU</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
<b>MW/MNU</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
<b>MW/U</b>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
<b>U</b>	TERENY USŁUG
<b>UMN</b>	TEREN USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>ZD</b>	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
<b>ZP</b>	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
<b>ZP/US</b>	TEREN ZIELENI PARKOWEJ I USŁUG SPORTU I REKREACJI
<b>WS</b>	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - RZĘKI Z OBUJĄCĄ BIOLOGICZNĄ
<b>KS</b>	TERENY OBSŁUGI SAMOCHODOWEJ - GARAŻE I PARKINGI
<b>KK</b>	TERENY KOLEJOWE
<b>KDG</b>	TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
<b>KDZ</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
<b>KDL</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
<b>KDD</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
<b>KP</b>	TEREN CIĄGU PIESZEGO
<b>KPJ</b>	TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
<b>KDW</b>	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

#### ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
--	-----------------------------

#### ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

	OBIEKTY O CHARAKTERZE ZABYTKOWYM I UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
--	-----------------------------------------------------------------------

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA

	DOMINANTA PRZESTRZENNA WRAZ ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI
	ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

	GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	GRANICA I OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT
	GRANICA I OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
	GRANICA I OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO POWODZI JEST NISKE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT
	DRZEWO POMNIK PRZYRODY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ, NAZWA DRZEWA: TOPOLA SZARA
	STREFY TECHNICZNE NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110kV I 15kV
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA PLANEM
	WIADUKTY



## SŁOWNICZEK

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych i itp.);
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane. Wyraża się ją jako minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu - symbolem literowym i cyfrowym lub tylko symbolem literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 9) tunelach ekologicznych - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć wszelką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalnousługowym poza tym lokalem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 12) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć wszelką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 13) szpalerach drzew - należy przez to rozumieć nasadzenia drzew wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii, w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z uwzględnieniem realizacji w sposób nie zakłócający ciągłości szpaleru niezbędnych miejsc do parkowania, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej; dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
- 14) dominancie przestrzennej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu na obszarze planu, np. dużymi gabarytami, znaczącą dla ogółu mieszkańców funkcją, np. celu publicznego, kultu, wysoką jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności lub monumentalności.