

**UCHWAŁA Nr . .2021
RADY MIASTA PRUSZKOWA
z dnia**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - ulica Kręta - działki ewidencyjne nr 75, 76, 81 i 82 obręb 25

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) oraz uchwały Nr L.573.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - ulica Kręta - działki ewidencyjne nr 75, 76, 81 i 82 obręb 25, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

**Dział I
Zakres regulacji**

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - ulica Kręta - działki ewidencyjne nr 75, 76, 81 i 82 obręb 25, zwany dalej „planem”.

§2. 1. Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice przebiegają następująco:

- 1) od północy – wzdłuż ulicy Natolińskiej, po północnych granicach działek ewidencyjnych nr 75 i 76;
- 2) od wschodu – wzdłuż ulicy Krętej, po wschodnich granicach działek ewidencyjnych nr 76 i 82;
- 3) od południa – wzdłuż ulicy Adama Asnyka, po południowych granicach działek ewidencyjnych nr 82 i 81;
- 4) od zachodu – po zachodnich granicach działek ewidencyjnych nr 81 i 75.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu w skali 1:500.

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

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:500, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną

liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
 3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
 - 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania.
3. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu, wynikającą z wymogów przepisów odrębnych, granicę strefy ochronnej terenu kolejowego.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§6. 1. 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 rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: balkony, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy, istniejących nadwieszonych drugiej kondygnacji,
 - d) infrastruktury technicznej i miejsc do parkowania;
- 4) **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;

- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne;
 - 6) **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;
 - 7) **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;
 - 8) **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;
 - 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: usługi handlu (do 50 m² powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, apteki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, usługi naprawcze. Zakazuje się realizacji składów, magazynów z odpadami lub substancjami niebezpiecznymi;
 - 11) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
 - 12) **wymianie budynków** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

Dział II Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenie w zakresie kształtowania przestrzeni i przeznaczenia terenu

- §7. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5aMN**;
 - 2) teren drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1aKDD**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, określa się odpowiednio przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie towarzyszące oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
 3. Terenem inwestycji celu publicznego jest: teren drogi dojazdowej **1aKDD**, którego granice są granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 4. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- §8.** 1. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń §6 ust. 1 pkt 3 oraz zgodnie z rysunkiem planu:
- a) jako nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Natolińskiej i ul. Adama Asnyka ustalone na 4,0 m od granicy obszaru planu,
 - b) jako nieprzekraczalna linia zabudowy wspólna z granicą strefy ochronnej terenu kolejowego ustalona na 10,0 m od granicy terenu kolejowego;
2. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi (granicą pasa drogowego) a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów; nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla terenu oraz jeżeli nie naruszają linii rozgraniczających ulic/dróg (granic pasa drogowego).
3. Ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
- 1) ustala się kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia;
 - 2) ustala się kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach o nachyleniu nie większym niż 12°;
 - 3) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy lub przyjęte w obiektach sieci handlowych i usługowych;
 - 4) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- §9.** 1. Ustala się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
- 1) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 1, oznaczonego symbolem MN do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) nieklasyfikowanie terenu, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 2, do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
6. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu.
7. Zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich.
8. Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych i do ziemi.

Rozdział 4

Zasady realizacji miejsc do parkowania

- §10.** 1. Ustala się lokowanie miejsc do parkowania na terenie działek budowlanych lub w budynkach: na kondygnacjach pierwszych nadziemnych i na kondygnacjach podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla funkcji usługowych – nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy.
3. W bilansie miejsc do parkowania należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

- §11.** 1. Ustala się zachowanie i wyznacza przebieg drogi podstawowego układu komunikacyjnego, stanowiącej powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) poprzez istniejące i projektowane:
- 1) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1aKDD;
 - 2) drogi dojazdowe usytuowane poza obszarem planu, bezpośrednio przylegające do granic obszaru objętego planem.
3. W liniach rozgraniczających drogi (granicach pasa drogowego) ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną (w tym z infrastrukturą techniczną nie związaną z drogą), z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.
4. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających drogi (granicach pasa drogowego).
5. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne, wydzielone w liniach rozgraniczających drogi (granicach pasa drogowego).
6. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

Rozdział 6

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

- §12.** 1. Usytuowanie budowli, budynków oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego (20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego nie mniej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego – granica strefy ochronnej terenu kolejowego), a usytuowanie drzew i krzewów nie mniej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego.
2. Cały obszar planu położony jest w obszarze oddziaływania komunikacji kolejowej (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej wyznaczony został 100 m od granicy terenu kolejowego WKD, usytuowanego poza granicami planu). W obszarze tym nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej.
3. Określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej od drogi 1aKDD pomiędzy skrajną krawędzią jezdni (poza obszarem planu) a ustaloną w planie linią zabudowy.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

- §13.** 1. Zasady uzbrojenia terenu:
- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w

tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;

- 2) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
 - 3) ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogę publiczną z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi (w tym przylegające do obszaru planu), w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
 - 6) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m;
 - 7) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
 - 9) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.
2. Zasady obsługi:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach Natolińskiej, Krętej poza obszarem planu i Asnyka lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne,
 - c) dopuszcza się zachowanie indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska oraz prawa wodnego;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Natolińskiej i w ul. Asnyka lub projektowanej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 200 mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do ziemi,
 - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
 - b) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 300 mm, a do

- czasu realizacji kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzenie do wód lub ziemi przy pomocy urządzeń wodnych umożliwiających retencję lub infiltrację,
- c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
 - d) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
 - e) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
 - b) realizacja stacji elektroenergetycznych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci i projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm,
 - b) ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
 - d) należy zachować, min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami a gazociągiem;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących w drogach kanałów technologicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji.

Rozdział 8

Zasady gospodarowania odpadami

- §14.** 1. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.
2. Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 9

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

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

- 1) 30% – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5aMN;
- 2) 0% – dla terenów drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1aKDD.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **5aMN**.

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) usługi w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) na działce ewidencyjnej nr 82 zachowanie usług wbudowanych w istniejący budynek mieszkalny;
- 4) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 9, w tym w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku według ustaleń § 9 ust. 2 pkt 1;
- 7) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, według ustaleń §8 ust. 1 i 2;
- 2) dopuszczenie, z uwzględnieniem wyznaczonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy, sytuowania zabudowy (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) lokalizację miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 10;
- 6) dla nowej zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym 8,5 m dla budynków mieszkalnych i 6,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 45°.

5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości;
 - 2) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²;
 - 3) minimalną powierzchnię działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 350 m²;
 - 4) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej – 16 m;
 - 5) minimalną szerokość frontu działki dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 12 m;
 - 6) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
 - 7) zasady ustalone w pkt 2, 3, 4, 5 i 6 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej.
6. **W zakresie ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy):
 - a) dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,
 - b) dla segmentu zabudowy bliźniaczej – 350 m²;
 - 2) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej na jednej działce budowlanej o powierzchni, o której mowa w pkt 1;
 - 3) dopuszczenie realizacji odpowiednio budynku wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
7. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:** dla całego terenu obowiązują odpowiednio ustalenia §12.
8. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** obowiązują odpowiednio ustalenia §11.
9. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §13 i §14.
10. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach.
11. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15.

§17. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1aKDD**.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga dojazdowa;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki postojowe, ścieżka pieszo – rowerowa, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) uwzględnianie odpowiednio ustaleń § 8 oraz § 9.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 2) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;
 - 3) zakazuje się sytuowania budynków;
 - 4) wyznacza się zachodnią linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość pasa drogowego na obszarze obowiązywania ustaleń planu - zmienną, zgodnie z rysunkiem planu – od 0,8 m do 1,9 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach;
 - 5) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

- 6) narożne ścięcia linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) drogi 1aKDD na skrzyżowaniach z drogami KDD poza obszarem planu – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m.
5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §12.
6. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §13 i §14.
7. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
8. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §15.

Dział IV **Przepisy przejściowe i końcowe**

§18. W obszarze objętym planem tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa, przyjętego uchwałą nr XXXVI/329/09 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 sierpnia 2009 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z 2009 r. poz. 4642.

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski