

4641

UCHWAŁA Nr XXXVI/328/09 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 27 sierpnia 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kwartal – Przy parku” w Pruszkowie.

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, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717, ze zmianami), w wykonaniu uchwały nr XV/137/07 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwartal – przy Parku”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kwartal – Przy parku”, położonego w Pruszkowie, zwaną dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
 - od północnego wschodu – północno-wschodnia linia rozgraniczająca ul. Miry Zimińskiej – Sygietyńskiej,
 - od wschodu – oś jezdni ul. Bolesława Prusa,
 - od południa – oś jezdni ul. Tadeusza Kościuszki,
 - od zachodu – oś jezdni Al. Wojska Polskiego.
2. Granice obszaru objętego planem są oznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

1. Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.
2. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. w zakresie problematyki występującej na obszarze objętym planem.

§ 4.

1. W planie określa się tereny o takim samym rodzaju przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. W uzasadnionych przypadkach dla poszczególnych jednostek terenowych określa się również przeznaczenie dopuszczalne, wraz z warunkami jego dopuszczenia.
3. W uzasadnionych przypadkach w poszczególnych jednostkach terenowych wprowadza się podział wewnętrzny na tereny zróżnicowane pod względem sposobu użytkowania lub ustalanych zasad zagospodarowania, zwane dalej wydzieleniami terenowymi, na rysunku planu rozgraniczone liniami podziałów wewnętrznych.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1 oraz linie podziałów wewnętrznych, o których mowa w § 4 ust. 3;

- 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 7 ust. 2;
 - 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, wyznaczone zgodnie z zasadami, o jakich mowa w § 11;
 - 4) ogólnodostępny pasaż pieszo-jezdny na poziomie parteru budynku;
 - 5) szpalery zieleni wysokiej;
 - 6) miejsce usytuowania parkingu grupowego;
 - 7) ogólnodostępny ciąg pieszy na terenie zabudowy mieszkaniowej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną, w tym postulatyczną.

§ 6.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) jednostce terenowej - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym przeznaczenia, wraz z liczbą porządkową;
- 5) wydzieleniu terenowym – należy przez to rozumieć część terenu określonej jednostki terenowej, wyodrębniającą się sposobem użytkowania lub ustalonymi zasadami zagospodarowania, odgraniczoną od pozostałych części liniami podziałów wewnątrznych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie jednostki terenowej, wynikające z funkcji dominującej na obszarze tej jednostki;
- 7) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć dopuszczone na obszarze określonej jednostki terenowej przeznaczenie wynikające z funkcji o znaczeniu drugorzędym, będącej uzupełnieniem funkcji dominującej w tej jednostce;
- 8) liniach zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie najbliższej zewnętrznej ściany realizowanych budynków względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) – przy czym w przypadku linii obowiązujących ustala się obowiązek realizacji budynku w linii wyznaczonej, a w przypadku linii nieprzekraczalnej – tylko obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości od wymienionych elementów przestrzennych;
- 9) maksymalnej (lub minimalnej) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny (lub najmniejszy) dopuszczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu; pomocniczo wysokość zabudowy może też być określona liczbą kondygnacji nadziemnych budynku;
- 10) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni całkowitej działki lub jednostki terenowej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację – o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 11) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków istniejących i projektowanych w obrębie jednostki terenowej lub na działce do powierzchni całkowitej tej jednostki lub tej działki;
- 12) usługach - bez przesądzenia ich profilu – należy przez to rozumieć nieuciążliwe zakłady w

odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące szeroko rozumianą działalność usługową, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła i usług bytowych, hotelarstwa oraz funkcji biurowej – z wykluczeniem inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m² w jednym lokalu, a także:

- a) zakładów usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych;
 - b) zakładów sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów;
 - c) obiektów handlu hurtowego;
 - d) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych;
 - e) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego;
 - f) zakładów pogrzebowych z pomieszczeniami do przechowywania zwłok;
- 13) jednym zespole urbanistyczno - architektonicznym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie określonego terenu w formie jednego budynku, w tym składającego się z kilku segmentów wraz z całościowym urządzeniem tego terenu, lub w formie zespołu kilku budynków powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie, wraz ze wspólnym urządzeniem tego terenu;
- 14) dominancie architektoniczno-urbanistycznej – należy przez to rozumieć budynek lub fragment budynku, wyróżniający się wśród otaczającej zabudowy gabarytami, zwłaszcza wysokością oraz formą architektoniczną i ekspanowanym usytuowaniem.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów

§ 7.

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem funkcją wiodącą jest funkcja usługowa, a funkcją drugorzędną, w tym towarzyszącą – funkcja mieszkaniowa.
2. W planie wyodrębnia się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa – obejmująca tereny zagospodarowane w formie zespołów budynków wielorodzinnych, wraz z ich zapleciami, do których należą drogi wewnętrzne, garaże, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, podjazdy, podwórza oraz zieleń osiedlowa - oznaczone na rysunku planu symbolem MWZU;
- 2) usługi – bez przesądzania ich profilu – obejmujące tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 6 pkt 12, stanowiące działki wydzielone lub części działek funkcjonalnie związane z tymi obiektami, wraz z dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem UU;
- 3) usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – obejmujące tereny jak w pkt 2, na których obok funkcji usługowej istnieje lub może być realizowana funkcja mieszkaniowa, jeśli powierzchnia użytkowa zajmowana przez funkcję mieszkaniową w obrębie wydzielonej działki nie przekracza 50% łącznej powierzchni użytkowej budynków na tej działce (z pominięciem budynków gospodarczych i garaży) - oznaczone na rysunku planu symbolem UUM;
- 4) zieleń publiczna – obejmująca tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej o charakterze rekreacyjnym lub izolacyjnym – skwery i ciągi zieleni, z wyłączeniem zieleni osiedlowej i zieleni w obrębie terenów ulic - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) tereny komunikacji - obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi:
 - a) tereny ulic - oznaczone na rysunku planu symbolami KUG/KUZ, KUZ, KUL, KUD, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (G – ulica główna, Z - ulica zbiorcza, L - ulica lokalna, D - ulica dojazdowa),
 - b) teren ogólnodostępnego dojazdu z parkingiem grupowym – oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

§ 8.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:
2. Ustala się, że zabudowa wzdłuż ulic obrzeżnych – Bolesława Prusa i Tadeusza Kościuszki, w

myśl zasady, o jakiej mowa w § 9 ust. 5, powinna być utrzymana w klimacie i gabarytach pierzejowej zabudowy miejskiej z końca XIX i początków XX wieku, a więc stanowić kontynuację obecnej formy zabudowy wzdłuż tych ulic.

3. Ustala się konieczność stworzenia wyraźnej, odpowiednio zakomponowanej linii zabudowy od strony Al. Wojska Polskiego, przy czym tworzywem powinny być przede wszystkim obiekty usługowe o wysokiej intensywności zabudowy.

4. Przy Al. Wojska Polskiego na północ od wlotu ul. Anielin należy umożliwić realizację obiektu o wysokości co najmniej 18m, ale nie wyższego niż 25m, który powinien stanowić dominantę urbanistyczno-architektoniczną podkreślającą główny wjazd na obszar centrum miasta od strony północnej.

5. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz gdy nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, pod następującymi warunkami:

a) wielkość powierzchni reklamowej tablicy reklamowej, szyldu, baniera oraz płaszczyzny ekspozycyjnej nośnika reklamowego nie może przekraczać 8m², z wyjątkiem sytuacji, gdy ściana szczytowa budynku wykorzystywana jest w całości przez jedną kompozycję plastyczną; dotyczy to również reklamy remontowej,

b) dopuszczalną wysokość nośników reklamowych, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, ustala się na 5 m liczonych od poziomu terenu, przy czym nośniki takie nie mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

c) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.,

d) odległość reklam i znaków nie może być mniejsza:

- od znaków drogowych - niż 15m,
- od krawędzi jezdni - niż 3m,
- od skrzyżowań ulic lokalnych (KDL) oraz takich skrzyżowań, gdzie choć

jedna z krzyżujących się ulic ma wyższą klasę niż lokalna – niż 12m,

- od pozostałych skrzyżowań ulic – niż 8m,

e) stosowanie reklamy remontowej jest możliwe tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,

f) umieszczanie reklam na elewacjach budynków nowo wznoszonych jest możliwe tylko w miejscach wyznaczonych w projekcie architektonicznym budynku;

2) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

a) na pomnikach oraz w promieniu 20m od nich,

b) na drzewach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,

c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.),

d) w pasach dzielących jezdnie;

e) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych;

f) na latarniach ulicznych.

§ 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się dla poszczególnych jednostek terenowych minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na działce lub w zespole działek stanowiących teren inwestycji; wskaźniki te są określone w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.

2. Ustala się ochronę wód podziemnych poprzez:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód,

2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których przewiduje się instalację wodociągową i kanalizacyjną.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów:

1) ustala się, że w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska tereny zabudowy

mieszaniowej wielorodzinnej zespolowej oznaczone na rysunku planu symbolem MWZU należy traktować jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną”, a tereny usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem UUM - jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

- 2) wzdłuż podstawowych tras komunikacyjnych: Al. Wojska Polskiego, ul. Bolesława Prusa i ul. Miry Zimińskiej – Sygietyńskiej, mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych i jakości powietrza – orientacyjny zasięg tych przekroczeń oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.
4. Ustala się obowiązek utrzymania, uzupełnienia, względnie urządzenia ciągów zieleni wysokiej w postaci szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu.
5. Ustala się utrzymanie charakteru i formy zabudowy w rejonie narożnika ulic Bolesława Prusa i Tadeusza Kościuszki w klimacie i gabarytach pierzejowej zabudowy miejskiej z końca XIX i początków XX wieku, charakterystycznej dla rejonu ulicy Bolesława Prusa i jej przecznic.

§ 10.

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem:
 - 1) przestrzenie publiczne stanowią tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ulic, teren ogólnodostępnego dojazdu z parkingiem oznaczony symbolem KD oraz teren ciągu zieleni publicznej oznaczony symbolem ZP;
 - 2) za przestrzenie publiczne uznaje się również niewygradzone części terenów przed niektórymi obiektami usługowymi, jeśli prowadzona w nich działalność usługowa ma charakter ogólnodostępny.
2. W przestrzeniach publicznych:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej (nie będących budynkami) o powierzchni zabudowy nie większej niż 6m²;
 - 2) lokalizacja obiektów, o których mowa w pkt 1, nie może spowodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych;

- 3) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych: Al. Wojska Polskiego i ul. Miry Zimińskiej-Sygietyńskiej.
3. Ustala się dla miejsc koncentracji ruchu pieszego kompleksowe i staranne wykonanie posadzek, małej architektury oraz kompozycji zieleni towarzyszącej.
4. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
 - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
 - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
 - 4) wyposażenie przejścia z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
 - 5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
 - 6) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnie tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz kiosków i znaków drogowych, nie może kolidować z ruchem pieszym i ma zapewnić przejazd dla wózka inwalidzkiego;
 - 7) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
 - 8) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

5. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń dopuszczonych od strony przestrzeni publicznych:

- 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu terenu,
 - b) powyżej 0,6m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory.

§ 11.

1. Przyjmuje się następujące zasady ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych lub rozbudowywanych, względnie odtwarzanych:

- 1) obowiązującą linię zabudowy ustala się:
 - a) w liniach istniejących pierzei ulicznych, które uznaje się za godne utrwalenia,
 - b) w miejscach szczególnych, gdzie wytworzenie wyraźnej pierzei zabudowy uznaje się za pożądane ze względów architektoniczno – przestrzennych;
- 2) poza sytuacjami, o których mowa w pkt 1, od strony ulic oraz ogólnodostępnego dojazdu KD ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu.

2. W sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada kwalifikujący się do trwałej adaptacji, ustala się obowiązek sytuowania nowo wznoszonego budynku w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowania go do budynku sąsiada, względnie w układzie szeregowym – jako plomby w zabudowie ciągłej.

§ 12.

W zakresie komunikacji:

1. Następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo – ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) Al. Wojska Polskiego – o klasie ulicy głównej, docelowo – o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KUG/KUZ;
 - 2) ul. Bolesława Prusa – o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KUZ;
 - 3) ul. Miry Zimińskiej-Sygietyńskiej – o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUZ.
2. Układ uliczny dla obszaru objętego planem, oprócz ulic, o których mowa w ust. 1, stanowią:
- 1) ul. Tadeusza Kościuszki – o klasie ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUL;
 - 2) ul. Anielin – o klasie ulicy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KUD.
3. Ustala się dostosowanie następujących ulic: Al. Wojska Polskiego i ul. Bolesława Prusa do publicznego transportu ulicznego.
4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic:
- 1) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników w liniach rozgraniczających wszystkich ulic;
 - 2) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
 - 3) zakres i warunki sytuowania obiektów i urządzeń, nie będących urządzeniami drogowymi ani związanymi z utrzymaniem i obsługą ruchu są określone w § 10 ust. 2;
 - 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnię dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami § 10 ust. 4;
 - 5) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic, ale wyłącznie w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD), a wyjątkowo w obrębie ulic zbiorczych (KUZ) za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej ulicy – w formie zespołów stanowisk prostopadłych lub ukośnych do jezdni, bądź pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu;
 - 6) nie dopuszcza się realizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem urządzania sezo-

nowych ogródków kawiarnianych i restauracyjnych.

5. W zakresie urządzania parkingów ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:

- 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym nową inwestycją;
- 2) ilość miejsc do parkowania dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnika miejsc parkingowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 1,3 stanowiska / 1 lokal mieszkalny,
 - dla sal kinowych – 40 stanowisk / 100 miejsc,
 - dla biur i urzędów – 25 stanowisk / 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla obiektów usługowych i usług wbudowanych – 25 stanowisk / 1000m² powierzchni użytkowej, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² – 3 stanowiska / 1 obiekt lub lokal.

§ 13.

Na obszarze objętym planem problem tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie występuje.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 14.

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne oraz sieć rozdzielczą, w miarę potrzeb przebudowywaną i rozbudowywaną.
2. Ustala się:
 - 1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic;
 - 2) od zasady, o której mowa w pkt. 1, można odstąpić, tylko jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 15.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem z wodociągu miejskiego Pruszkowa, z wykorzystaniem istniejącej magistrali wodociągowej w Al. Wojska Polskiego oraz istniejących przewodów wodociągowych w ulicach Tadeusza Kościuszki i Bolesława Prusa;
- 2) w celu dostarczenia wody dla całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność:
 - a) wydłużenia istniejącego przewodu w ul. Bolesława Prusa oraz budowy nowego przewodu wodociągowego w ul. Miry Zimińskiej – Sygietyńskiej,
 - b) rozbudowy wewnątrzsiedlowej rozdzielczej sieci wodociągowej.

§ 16.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem przy pomocy systemu miejskiej grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej, z wykorzystaniem istniejącego kolektora w ul. Bolesława Prusa, kolektora w ul. Miry Zimińskiej – Sygietyńskiej i kanału w ciągu pieszym na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MWZU - tzw. Raszplówce – do grupowej oczyszczalni ścieków;
- 2) ze względu na brak przewodu kanalizacyjnego w Al. Wojska Polskiego oraz brak miejsca na nowy przewód w pasie ul. Tadeusza Kościuszki dopuszcza się możliwość budowy niezbędnych elementów sieci kanalizacji sanitarnej na zapleczu zabudowy przy tej ulicy tj. przebiegających przez teren ogólnodostępnego dojazdu z parkingiem grupowym, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 3) w celu skanalizowania całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność uzupełniającej realizacji sieci kanałów drugorzędnych
- 4) w zakresie odprowadzania wód deszczowych z obszaru objętego planem ustala się, że wody te odprowadzane będą do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej, w tym:
 - a) do istniejącego kolektora burzowego kanalizacji deszczowej w ul. Bolesława Prusa,

b) do niezbędnej do realizacji sieci lokalnej kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem będzie wyżej wymieniony kolektor burzowy w ul. Bolesława Prusa;

5) do czasu pełnego zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z jezdni ulic poprzez infiltrację do gruntu z wykorzystaniem retencji tereno-
wej lub podziemnej.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz przewodowy średniego ciśnienia CN 0,4 MPa;
- 2) ustala się zasadę dostarczania gazu do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń w budynkach nie podłączonych do miejskiej sieci ciepłej;
- 3) ustala się zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z gazociągów średniego ciśnienia, zasilanych ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia przy ul. Ludwika Waryńskiego (poza obszarem objętym planem) za pośrednictwem gazociągów w Al. Wojska Polskiego;
- 4) w celu zaopatrzenia w gaz całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność uzupełniającej rozbudowy istniejącej sieci gazowej
- 5) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulicy znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora przebudowy ulicy.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej będą zaopatrywani wszyscy potencjalni odbiorcy;
- 2) ustala się zasilanie w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15kV „Pruszków” (usytuowanej poza obszarem objętym planem) za pośrednictwem kablowo - napowietrznej sieci zasilającej – rozdzielczej średniego napięcia;
- 3) ustala się konieczność rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną (wynikającą z koniecznej modernizacji istniejącej sieci oraz ze wzrostu zapotrzebowania mocy), która polegać będzie na:

a) przebudowie istniejących linii napowietrznych (z tym, że koszt przebudowy nie spowodowanej względami eksploatacyjnymi nie może obciążać zakładu energetycznego) oraz budowie nowych linii średniego napięcia 15kV, realizowanych wyłącznie jako kablowe,

b) budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV;

4) realizacja stacji transformatorowej wolnostojącej będzie wymagać terenu o powierzchni do 20m² i o wymiarach ok. 5m x 4m, z zapewnionym dojazdem z ulicy publicznej i jest możliwa bez konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskiego systemu ciepłowniczego, przy czym głównymi ciepłociągami zaopatrującymi ten obszar są: magistrala ciepła w ul. Tadeusza Kościuszki, ciepłociąg w Al. Wojska Polskiego oraz przewód ciepły w tzw. Raszplówce;
- 2) w związku z przewidywanym znacznym przyrostem zainwestowania kubaturowego na obszarze objętym planem ustala się konieczność budowy sieci ciepłej na tym terenie w dowiązaniu do istniejących przewodów w ul. Tadeusza Kościuszki i Al. Wojska Polskiego.

§ 20.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej sieci kabli międzymiastowych i międzycentralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
- 2) wszelkie prace projektowe związane z ewentualną przebudową istniejącej infrastruktury teletechnicznej winny być uzgadniane z właściwym zarządcą przebudowywanej kanalizacji teletechnicznej;
- 3) ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem z central automatycznych (usytuowanych poza obszarem objętym planem) poprzez sieć istniejących i projektowanych kabli magistralnych.

§ 21.

W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb

miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;

- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej zabudowanej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie i segregację odpadów.

Rozdział 4

Ustalenia

dla poszczególnych jednostek terenowych

§ 22.

Dla jednostki terenowej MWZU

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi – bez przesadzania ich profilu, usytuowane wyłącznie w parterach oraz ewentualnie na pierwszym piętrze budynków mieszkalnych, a także w osobnych budynkach - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się wewnętrzny podział jednostki terenowej na dwa wydzielenia terenowe, oznaczone na rysunku planu.
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dla wydzielenia terenowego nr 1:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego zespołu budynków mieszkalnych z usługami w parterze od strony ul. Bolesława Prusa
 - b) dopuszcza się przebudowę tych budynków oraz zmianę funkcji poszczególnych lokali, z tym że zakazuje się:
 - nadbudowy budynków,
 - przebudowy poddaszy, powodującej dysharmonię elewacji,
 - zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
 - c) zakazuje się budowy odrębnych lub przybudowanych garaży naziemnych oraz budynków gospodarczych;
 - 2) dla wydzielenia terenowego nr 2:
 - a) ustala się zagospodarowanie całości terenu wydzielenia jako jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego, zgodnie z zasadą, o której mowa w § 6 pkt 13),
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 22m lub 6 kondygnacji nadziemnych,
 - c) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 0° do 25°,
 - d) od strony ulicy Anielin, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KUD ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem przepisu dotyczącego parkingów podziemnych, o którym mowa w lit. f,
 - e) ustala się, że co najmniej wzdłuż ulicy Anielin, przyziemia budynków mają być przeznaczone pod usługi, tak aby powstała pierzeja usługowa przy ciągu pieszym prowadzącym od ul. Tadeusza Kościuszki,
 - f) ustala się, że co najmniej 75% łącznej ilości miejsc postoju (garażowania) samochodów, wymaganej na całym terenie wydzielenia, obliczonej zgodnie z ustaleniem z § 12 ust. 5, ma być zrealizowane w podziemiu budynków mieszkalnych, przy czym dopuszcza się wysunięcie linii zabudowy kondygnacji podziemnych mieszczących parkingi poza ustaloną linię zabudowy, o której mowa w pkt c, do zachodniej granicy jednostki,
 - g) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych oraz budynków gospodarczych,
 - h) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
 - i) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze objętym planem,
 - j) dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3,
 - k) wzdłuż dawnej drogi - tzw. Raszplówki wyznacza się przebieg ogólnodostępnego ciągu pieszego, który ma również

pełnić funkcję drogi pożarowej, z tym że w uzasadnionej sytuacji dopuszcza się uznanie go za ciąg wewnętrzny tej jednostki terenowej,

- l) dla terenu wydzielenia nr 2 ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,7,
- m) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% całego obszaru wydzielenia terenowego.

§ 23.

Dla jednostki terenowej UU + MWZU

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi celu publicznego z zakresu kultury.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zagospodarowanie całości terenu jednostki jako jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego, zgodnie z zasadą, o której mowa w § 6 pkt 13;
 - 2) od strony ulic: Bolesława Prusa, Miry Zimińskiej – Sygietyńskiej i Anielin ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 25m i 8 kondygnacji nadziemnych od strony ul. Bolesława Prusa - dla funkcji mieszkaniowej z usługami na dolnych kondygnacjach oraz – 16 m od strony ul. Miry Zimińskiej – Sygietyńskiej – dla budynków o funkcji usługowej;
 - 4) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 0° do 25°,
 - 5) ustala się, że co najmniej 30% łącznej ilości miejsc postoju (garażowania) samochodów wymaganej dla całego obiektu, obliczonej zgodnie z ustaleniem z § 12 ust. 5, ma być zrealizowane w podziemiu lub przyziemiu budynków;
 - 6) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych oraz budynków gospodarczych;
 - 7) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, pla-

cyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych;

- 8) ustala się zakaz wjazdu do pomieszczeń z miejscami postoju (garażowania) od strony ul. Bolesława Prusa;
- 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5% całego obszaru jednostki.

§ 24.

Dla jednostki terenowej UU 1

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi - bez przesądzania ich profilu.
2. Ustala się realizację budynków lub zespołu budynków o funkcji i charakterze biurowo – usługowym, z tym że, ewentualny program z zakresu handlu nie może obejmować lokali sklepowych o powierzchni użytkowej dla jednego lokalu większej niż 500m².
3. Dopuszcza się rozszerzenie programu usług, o których mowa w ust. 1, o możliwość realizacji stacji paliw w południowej części terenu jednostki, z wjazdem z ulicy Anielin oznaczonej symbolem 5 KUD.
4. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej jest funkcja mieszkaniowa w formie części mieszkalnej budynku (lub zespołu budynków) funkcji podstawowej.
5. Ustala się wewnętrzny podział jednostki terenowej na dwa wydzielenia terenowe, oznaczone na rysunku planu.
6. Ustala się zagospodarowanie całości terenu jednostki jako jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego, zgodnie z zasadą, o której mowa w § 6 pkt 13, przy czym dopuszcza się etapowanie jego realizacji w dostosowaniu do zasięgu wydzieleni terenowych.
7. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) od strony Al. Wojska Polskiego ustala się obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej terenu jednostki, z możliwością cofnięcia ściany parteru, a także fragmentów ścian wyższych kondygnacji, z powodów funkcjonalnych lub estetycznych; w przypadku realizacji stacji paliw wyznaczoną

linię zabudowy należy rozumieć jako linię nieprzekraczalną;

- 2) od pozostałych stron ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia takiej kompozycji zabudowy, aby w perspektywie Al. Wojska Polskiego tworzyła ona dominantę architektoniczno – urbanistyczną;
- 4) dla wydzielenia terenowego nr 1:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 28m oraz minimalna – 18m,
 - b) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 0° do 25°,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 3,
 - d) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni terenu wydzielenia,
 - e) funkcja mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie na górnych kondygnacjach – począwszy od 6-tej;
- 5) dla wydzielenia terenowego nr 2:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 22m oraz minimalna 15m,
 - b) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 0° do 25°,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 2,7,
 - d) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni terenu wydzielenia
 - e) od strony Al. Wojska Polskiego funkcja mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie na górnych kondygnacjach – począwszy od 6-tej; od strony ul. Miry Ziemińskiej – Sygietyńskiej – od 3-ej kondygnacji;
- 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej zabudowy z Al. Wojska Polskiego;
- 7) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 90% ilości miejsc postoju (garażowania) samochodów wymaganej dla całego zespołu, obliczonej zgodnie z ustaleniem z § 12 ust. 5, w podziemiu oraz ewentualnie w najniższych kondygnacjach nadziemnych budynku lub zespołu budynków;
- 8) zakazuje się budowy odrębnych budynków gospodarczych i garażowych.

§ 25.

Dla jednostki terenowej UU 2

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzenia ich profilu.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres przeznaczenia podstawowego określony w § 6 pkt 12, zwłaszcza funkcji mieszkaniowej.
3. Ustala się wewnętrzny podział jednostki terenowej na dwa wydzielenia terenowe, oznaczone na rysunku planu.
4. Dopuszcza się zagospodarowanie całej jednostki, tj. obydwu wydzieleni jednym budynkiem o funkcji handlowo-usługowej składającym się z dwóch części, połączonych łącznikiem.
5. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dla wydzielenia terenowego nr 1:
 - a) ustala się możliwość realizacji budynku jako przybudowanego do istniejących budynków na terenie jednostki terenowej UUM1,
 - b) wysokość zabudowy: maksymalna – 20m, z tym że od strony ul. Tadeusza Kościuszki konieczne jest wycofanie linii elewacji ostatniej kondygnacji o co najmniej 2,5m,
 - c) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 0° do 25°,
 - d) ustala się utrzymanie zasady zabudowy pierzejowej w ul. Tadeusza Kościuszki i w związku z tym wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej tej ulicy,
 - e) od strony Al. Wojska Polskiego i ciągu zieleni publicznej w jednostce terenowej ZP ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w granicach jednostki,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 4,8,
 - g) ustala się konieczność utworzenia podcieni w przyziemiu projektowanego budynku – co najmniej od strony Al. Wojska Polskiego – spełniających warunek, że ściana zewnętrzna przyziemia będzie cofnięta w stosunku do linii zabudowy o min. 2,0m,

- h) przy projektowaniu inwestycji ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z istnienia na tym terenie podziemnych urządzeń miejskiej sieci ciepłej, chyba że zostanie podjęta decyzja o ich przebudowie,
 - i) obsługa komunikacyjna zabudowy jest możliwa tylko od strony ogólnodostępnego dojazdu stanowiącego jednostkę KD;
- 2) dla wydzielenia terenowego nr 2:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku oraz jego przebudowę, a także realizację na jego miejscu nowego obiektu, przy czym może on mieć formę drugiej części budynku na terenie wydzielenia nr 1, połączonej łącznikiem, w którym konieczne jest pozostawienie prześwitu na ogólnodostępny pasaż pieszo-jezdny, o wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy: maksymalna – 24m,
 - c) ustala się dachy o nachyleniu połąci od 0° do 25°,
 - d) od strony ciągu zieleni publicznej ZP ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w granicy jednostki, a od strony ogólnodostępnego dojazdu z parkingiem stanowiącego jednostkę KD - w linii wyznaczonej na rysunku planu,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 3,5,
 - f) obsługę komunikacyjną zabudowy ustala się od strony ogólnodostępnego dojazdu stanowiącego jednostkę KD, przy czym dopuszcza się możliwość użytkowania istniejącego zjazdu z Al. Wojska Polskiego, znajdującego się przy granicy z jednostką terenową MWZU,
 - g) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni terenu wydzielenia,
6. Ustala się obowiązek realizacji co najmniej 90% ilości miejsc postoju (garażowania) samochodów wymaganej dla całego zespołu, obliczonej zgodnie z ustaleniem z § 12 ust. 5, w podziemiu oraz ewentualnie w najniższych kondygnacjach nadziemnych budynku lub zespołu budynków.
7. Zakazuje się budowy odrębnych budynków gospodarczych i garażowych.

§ 26.

Dla jednostki terenowej UUM 1

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzenia ich profilu z towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
 2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji usługowych wykraczających poza zakres określony dla przeznaczenia podstawowego w § 6 pkt 12.
 3. Ustala się wewnętrzny podział jednostki terenowej na dwa wydzielenia terenowe, oznaczone na rysunku planu.
 4. Dopuszcza się w ramach przeznaczenia towarzyszącego zachowanie bądź wprowadzanie funkcji mieszkaniowej wyłącznie na wyższych kondygnacjach budynków, tj. na II piętrze i wyższych, a na I piętrze – tylko adaptację istniejącego użytkowania mieszkaniowego.
 5. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15m;
 - 2) ustala się utrzymanie zasady zabudowy pierzejowej w ul. Tadeusza Kościuszki i w związku z tym wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej tej ulicy;
- 3) dla wydzielenia terenowego nr 1:
- a) ustala się możliwość adaptacji na stałe istniejących budynków, ich przebudowy i rozbudowy, a także całkowitej wymiany – pod warunkiem dostosowania się do innych ustalonych wymagań,
 - b) na działce nr ewid. 367 ustala się możliwość realizacji budynku usługowego przybudowanego do budynku na działce nr ewid. 134/2 – z zachowaniem tego samego gabarytu, wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy od strony ogólnodostępnego dojazdu stanowiącego jednostkę terenową KD, przy czym dopuszcza się również przebudowę tego istniejącego budynku, której celem byłaby realizacja na obu działkach bliźniaczego budynku dwukondygnacyjnego o maksymalnej wysokości 8 m,
 - c) od strony ogólnodostępnego dojazdu KD ustala się także obowiązującą linię zabudowy równoległą i prostopadłą do linii ul. Tadeusza Kościuszki,

- d) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 4) dla wydzielenia terenowego nr 2:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków od strony ul. Bolesława Prusa oraz wymianę budynku zdekapitalizowanego od strony ul. Tadeusza Kościuszki, a także wymianę wszystkich trzech budynków, przy czym dla nowej zabudowy ustala się obowiązujące linie zabudowy w liniach rozgraniczających ulic,
- b) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% całego obszaru wydzielenia terenowego;
- 5) ustala się zasadę, że dojazd do zabudowy i obsługa komunikacyjna działek jest możliwa od strony ul. Tadeusza Kościuszki oraz od strony ogólnodostępnego dojazdu KD, zaś od ul. Bolesława Prusa tylko w razie braku innej możliwości;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, służących obsłudze zainwestowania na obszarze objętym planem.
6. W zakresie wyznaczania nowych miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5.

§ 27.

Dla jednostki terenowej UUM 2

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzenia ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji usługowych wykraczających poza zakres określony dla przeznaczenia podstawowego w § 6 pkt 12.
3. Dopuszcza się w ramach przeznaczenia towarzyszącego zachowanie bądź wprowadzanie funkcji mieszkaniowej wyłącznie na wyższych kondygnacjach budynków, tj. na II piętrze i wyższych, a na I piętrze – tylko adaptację istniejącego użytkowania mieszkaniowego; nie dotyczy to budynków lub ich części przylegających do ulicy Bolesława Prusa.
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15m oraz minimalną – 11 m;
 - 2) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 0° do 35°;
 - 3) ustala się utrzymanie zasady zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Bolesława Prusa i w związku z tym wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej tej ulicy;
 - 4) od strony ogólnodostępnego dojazdu stanowiącego jednostkę terenową KD oraz ciągu pieszego wzdłuż tzw. Raszplówki ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną oznaczoną na rysunku planu;
 - 5) ustala się możliwość stałej adaptacji istniejących budynków frontowych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie z zmianą funkcji poszczególnych lokali), w ramach której zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynku o więcej niż 2 kondygnacje,
 - b) zmiany dachu spadzistego na płaski;
 - 6) za dopuszczalną formę przebudowy, o której mowa w pkt 5, uznaje się również całkowitą wymianę istniejącego budynku, pod warunkiem zharmonizowania elewacji budynku nowo realizowanego z podziałami architektonicznymi i wystrojem elewacji budynków sąsiednich;
 - 7) dopuszcza się przeznaczenie całych budynków pod funkcje usługowe, natomiast nie dopuszcza się zmian przeznaczenia lokali parterowych na cele mieszkalne;
 - 8) dopuszcza się stałą lub czasową adaptację istniejącego przedszkola, użytkującego budynek na działce nr ewid. 131, wraz z przedszkolnym placem zabaw znajdującym się obecnie na działkach nr ewid. 130 i 391; w przypadku likwidacji przedszkola, działki nr ewid. 130 i 391 mogą być przeznaczone pod nową zabudowę;
 - 9) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej zabudowy i działek od strony ogólnodostępnego dojazdu KD, natomiast obsługę od ul. Bolesława Prusa dopuszcza się tylko w razie braku innej możliwości;
 - 10) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służących obsłudze zainwestowania na obszarze objętym planem;

- 11) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% całego obszaru jednostki.
5. W zakresie wyznaczania nowych miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5.

§ 28.

Dla jednostki terenowej ZP

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako skwer miejski, łączący się z pasem zieleni osiedlowej przyulicznej ciąg wzdłuż budynku na terenie jednostki MWZU;
 - 2) ustala się ochronę istniejącego wartościowego zadrzewienia oraz obowiązek uzupełnienia, względnie urządzenia ciągu zieleni wysokiej w postaci szpaleru drzew, wyznaczonego na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania w bliskim sąsiedztwie;
 - 5) dopuszcza się zachowanie jednego wjazdu z Al. Wojska Polskiego na teren jednostki UU2 – wydzielenie 2;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70% całego obszaru jednostki.

§ 29.

Dla jednostki terenowej KD

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest teren komunikacji – ogólnodostępny dojazd z parkingiem grupowym, łączący się z układem ulicznym przez wjazd z ul. Bolesława Prusa.
2. Ustala się, że parking grupowy będzie obsługiwać zabudowę przy ul. Tadeusza Kościuszki na terenie jednostki UUM 1 oraz częściowo także zabudowę na terenie jednostki UU 2.

3. Ustala się minimalną szerokość dojazdu w liniach rozgraniczających (przy wjeździe z ul. Bolesława Prusa) – 8m.
4. Ustala się konieczność budowy chodnika dla pieszych wzdłuż całej południowej granicy jednostki (na styku z jednostką UUM 1).
5. Dopuszcza się prowadzenie przez teren jednostki przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej, służących przede wszystkim obsłudze zainwestowania w pasie ul. Tadeusza Kościuszki.

§ 30.

Dla terenów ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami KUG/KUZ, KUZ, KUL i KUD

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych symbolami KUG/KUZ, KUZ, KUL i KUD są ulice miejskie.
2. Dla ulic obrzeżnych ustala się następujące szerokości minimalne:
 - 1) Al. Wojska Polskiego (droga wojewódzka) – oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KUG/KUZ – minimum 32m, w tym na obszarze objętym planem 15÷16m od osi jezdni ulicy;
 - 2) ul. Bolesława Prusa – oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KUZ - 16÷22m, w tym na obszarze objętym planem - 8÷12m od osi jezdni ulicy;
 - 3) ul. Miry Zimińskiej – Sygietyńskiej – oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KUZ – min. 17m;
 - 4) ul. Tadeusza Kościuszki – oznaczona na rysunku planu symbolem 4 KUL - 20m, w tym na obszarze objętym planem - 10m od osi jezdni ulicy.
3. Dla ulicy Anielin, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KUD, ustala się wjazd z Al. Wojska Polskiego i wyjazd wyłącznie na prawe skrzyżowanie oraz określa się szerokość tej ulicy w liniach rozgraniczających na minimum 10m.
4. W zakresie warunków zagospodarowania terenów ulic obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4.

Rozdział 5

**Skutki prawne uchwalenia planu
w zakresie wartości nieruchomości**

§ 31.

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od

wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu – 20% dla działek geodezyjnych lub ich części, wobec których, w związku ich zbywaniem, został stwierdzony wzrost wartości nieruchomości.

Rozdział 6
Przepisy końcowe

§ 32.

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

§ 33.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kwartal – Przy Parku”, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/301/05 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia

27 stycznia 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 5 kwietnia 2005r. Nr 71 poz. 1868. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

§ 34.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 35.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz opublikowania na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pruszkowie.

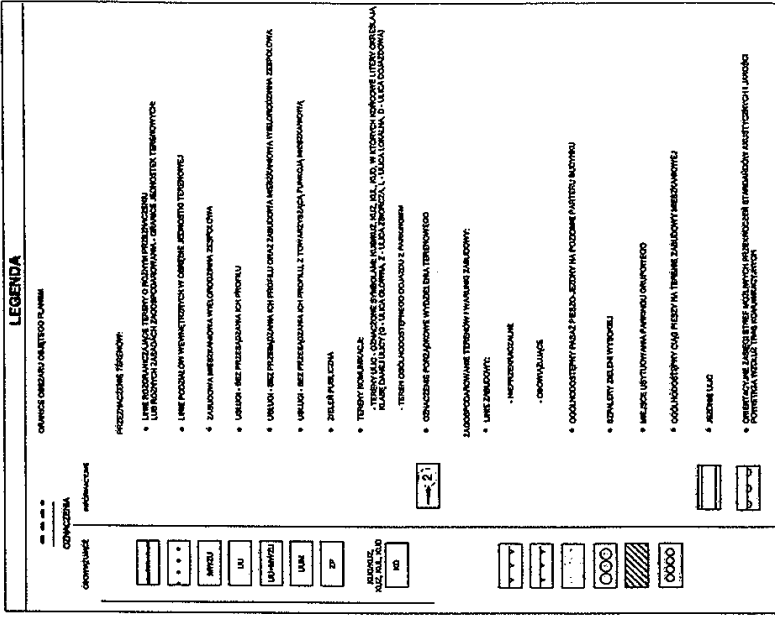
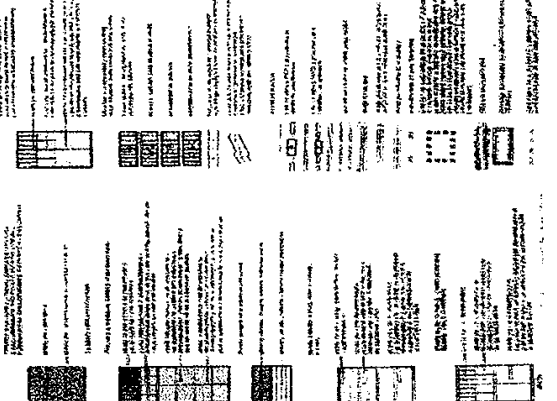
§ 36.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:
Henryk Wacławek

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KWARTAŁU - PRZY PARKU" W PRUSZKOWIE

WYKRES ZE STUDIUM
UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PRUSZKOWA



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI/328/09
RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE
Z DNIA 27 SIERPNIA 2009 R.

Projektant: *[Signature]*
Data: 2009 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pruszkowie
[Signature]
Leśniczka: Henryk Wacławski

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVI/328/09
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 27 sierpnia 2009r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kwartał – Przy parku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Pruszkowie stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kwartał – Przy parku uchwalonego uchwałą nr XXVIII/301/05 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 stycznia 2005r.

został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 18 maja 2009r. do dnia 17 czerwca 2009r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 7 lipca 2009r. nikt nie zgłosił uwag.

W związku z wprowadzoną zmianą (dopuszczeniem lokowania stacji paliw) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kwartał – Przy parku” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 13 lipca 2009r. do dnia 3 sierpnia 2009r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 18 sierpnia 2009r. nikt nie zgłosił uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:
lek med. Henryk Waclawek

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVI/328/09
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 27 sierpnia 2009r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania na terenie objętym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kwartał – Przy parku”:

- 1) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań spośród określonych w Rozdziale 3 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji drogi 5KUD, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego WPI dla miasta Pruszkowa na lata 2009-2012 zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miejskiej w Pruszkowie;
- 2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalane będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Programu i budżetu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze późn. zm.);
- 4) części dróg 1KUG/KUZ, 3KUZ, 2KUZ i 4KUL znajdujących się w obszarze planu są drogami urządzonymi;
- 5) zasady finansowania zadań należących do zadań własnych miasta zapisanych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj:
 - a) finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie tylko przy częściowym udziale środków budżetowych,
 - b) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie na każdy rok.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:
lek. med. Henryk Waclawek