

## 4642

### UCHWAŁA Nr XXXVI/329/09 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 27 sierpnia 2009 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz uchwały nr X/100/07 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętym uchwałą nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000r. Rada Miejska w Pruszkowie uchwała, co następuje:

#### Dział I

#### Zakres regulacji planu

##### § 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa zwany dalej planem, który obejmuje tereny wyznaczone granicami:

- 1) od północy południową linią rozgraniczającą Al. Jerozolimskich, osią ul. Partyzantów i ul. Wysokiej;
- 2) od wschodu wspólną granicą terenów Szpitala Tworzkowskiego i terenu WKD na dz. nr ew. 21/1 i 21/2;
- 3) od południa granicą korytarza rzeki Utraty na dz. nr ew. 46/15, 46/14, 503, 21/1 i 21/;
- 4) od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą korytarza Trasy Książąt Mazowieckich wspólną z zachodnią linią rozgraniczającą ul. Piotra Skargi i ul. Paproci.

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

##### § 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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

##### § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem stanowiąca jednocześnie linie rozgraniczające terenów na obrzeżu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne (strefy zabudowy) i linie zabudowy obowiązujące;
- 6) drzewa o charakterze pomnikowym do ochrony i zachowania;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granice terenu wpisanego do rejestru konserwatora zabytków;
- 3) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zasięgi potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
  - 2) granice potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 4.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Ponieważ nie występują w obszarze planu, nie określa się:
  - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pruszkowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 6) strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870);
  - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
  - 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowa-

- dzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został w danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie i stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
  - 10) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 11) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem;
  - 12) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku w stosunku do linii rozgraniczającej, od której te linie wyznaczono, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
  - 14) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie zewnętrznej ściany budynków względem drogi/ulicy i o ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej z obowiązkiem stykania się ze sobą fasad sąsiednich budynków (jako zabudowa w pierzei), ale z pominięciem wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
  - 15) usługach towarzyszących zabudowie – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, usługi zdrowia- gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, pracownie projektowe;
  - 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie służą działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko i powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;
  - 17) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość obiektu zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
  - 18) 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;
  - 19) terenach realizacji celów publicznych – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 20) niepublicznej drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
  - 21) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 19;

- 22) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub wewnętrznej – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 23) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 24) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczonej jako suma rzutu zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni działki;
- 25) sięgaczu – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 26) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 27) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 28) strefie zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 29) tunelach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę, co najmniej 10cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
- 30) odpowiednich strefach bezpieczeństwa od gazociągu – należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefami, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz.U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. (jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r. (jako odległości podstawowe);
- 31) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 32) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki;
- 33) kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826);
- 34) ekologicznych paliwach – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 35) słupie ogłoszeniowo – reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj nośnika reklamy w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 do 1,5m, wysokości od 2,7 do 3,6 dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,5m, służący do umieszczania materiałów reklamowych, promocyjnych oraz ogłoszeń i informacji.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

## Dział II

### Ustalenia ogólne planu

#### Rozdział 1

#### Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

##### Przeznaczenie terenu

###### § 6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;

2) teren zabudowy usługowej:

teren usług - oznaczony na rysunku planu symbolem U;

3) tereny zieleni:

tereny zieleni parkowej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

4) tereny wód:

tereny wód powierzchniowych – rzeka Utrata oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

5) tereny ciągów pieszo jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;

6) tereny komunikacji kolejowej - oznaczone na rysunku planu symbolem KK;

7) tereny komunikacji kołowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KD odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:

- a) tereny dróg publicznych KDL - drogi lokalne,
- b) tereny dróg publicznych KDD - drogi dojazdowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, uzupełniające, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

#### § 7.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.
2. Narzędziami realizacji ochrony są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Pruszkowie.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określa zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska i przyrody

#### § 8.

1. Oznacza się granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K.
2. W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. obowiązują ustalenia i zakazy wymienione w rozporządzeniu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 6, a w szczególności:
  - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko;
  - 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem

niem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

- 4) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych, a przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem służących potrzebie ochrony przeciwpowodziowej, sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 9.

1. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego rzeki Utraty (teren WS) oraz jej ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem, a wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu linii brzegowej lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Nakazuje się lokalizację obiektów budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń z uwzględnieniem ochrony zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu.

§ 10.

Oznacza się drzewa o charakterze pomnikowym i ustala następujące nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia:

- 1) wskazuje się 15m strefę ochronną wokół drzew, liczoną od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, zabezpieczającą drzewa (wskazane do ochrony o charakterze pomnikowym) przed zagrożeniami zewnętrznymi;
- 2) zabrania się: niszczenia, uszkodzenia, przekształcania drzew;

- 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby wokół tych drzew;
- 4) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
- 5) zabrania się zaśmiecania terenu wokół tych drzew;
- 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków zielonych;
- 7) nakłada się obowiązek uzgadniania uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu dla wszelkich inwestycji w strefie ochronnej wokół ww. drzew.

§ 11.

1. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.
2. Ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.
3. Ustala zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg.
4. Ustala się racjonalne wykorzystanie powierzchni na działkach, przez zachowanie proporcji pomiędzy częścią zabudowaną, a nie zabudowaną, określonych wskaźnikiem procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnych.
5. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określa się przyporządkowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska oraz nakłada obowiązek stosowania zabezpieczeń

akustycznych (ekrany, okna o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) na terenach położonych w oznaczonym zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu wzdłuż linii kolejowej WKD oraz Alei Jerozolimskich i Alei Książąt Mazowieckich (poza obszarem planu).

6. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

#### § 12.

1. Podlega ochronie, oznaczony specjalnym symbolem, „zespół budynków mieszkalnych” Wojewódzkiego Samodzielnego Psychiatrycznego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. prof. dr. J. Mazurkiewicza (tereny 1MW i 2MW) wpisany do rejestru zabytków pod nr 1281, obejmujący: budynki mieszkalne –ul. Partyzantów 6, ul. Partyzantów 8 i ul. Wysoka 1 znajdujące się na działce nr ew. 19/2 (teren 2MW):
2. Obszar działek nr ew. 19/2 i 19/1 traktuje się jako otoczenie zabytku w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustala się ochronę zespołu w formie strefy ochrony konserwatorskiej.
3. Na obszarze strefy, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) odnośnie wymienionych w ust. 1 budynków ustala się zachowanie bryły, detalu, oryginalnych elewacji oraz zakaz nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynków; dopuszcza się przywrócenie pierwotnego wyglądu;
  - 2) ustala się ochronę oraz zakaz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oznaczonego jako obiekt podlegający ochronie budynku kwiaciarni;
  - 3) odnośnie budynków wymienionych w ust. 1 i w pkt 2 ust. 3 odpowiednio ustala się użytkowanie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości;
  - 4) ustala się utrzymanie we właściwym stanie poprzez podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz konserwacyjnych lub remontowo - budowlanych zgodnych z zasa-

dami konserwacji zabytków uzgodnionych z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

- 5) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków- przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem robót budowlanych, a także umieszczania na budynkach urządzeń technicznych, tablic, reklam, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku;
  - 6) ustala się ochronę zadrzewień szpalerowych wzdłuż granic terenu 1MW;
  - 7) uzgodnieniu podlega również dokonywanie podziału terenu 1MW.
4. Dopuszcza się w miejscu oznaczonym na dz. nr ew. 19/1 (teren 1MW), w strefie zabudowy wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy, budowę budynku mieszkalnego z wbudowanymi w parter usługami, z zachowaniem następujących warunków:
    - 1) zharmonizowanie nowej zabudowy z budynkami zabytkowymi pod względem gabarytów (wysokość nowego budynku nie może przekraczać wysokości zabudowy istniejącej) wykończenia elewacji, kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynku;
    - 2) przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienie planowanej budowy obiektów budowlanych z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

#### § 13.

1. Ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem budynku mieszkalnego wielorodzinnego, stanowiącego integralną część wymienionego w ust. 1 zespołu „dom mieszkalny Natalin” na terenie 5MW.
2. Obszar działki nr ew. 56/2 (teren 5MW) traktuje się jako otoczenie budynku i ustala się ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej.
3. Na obszarze strefy, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ustala się zachowanie bryły, detalu, oryginalnych elewacji ceglanych oraz zakaz nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynku oraz użytkowanie w sposób odpowiadający i nawiązujący do jego historycznej funkcji i wartości;

- 2) ustala się utrzymanie we właściwym stanie poprzez podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz konserwacyjnych lub remontowo - budowlanych zgodnych z zasadami konserwacji zabytków uzgodnionych z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 3) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem robót budowlanych, a także umieszczania na budynku urządzeń technicznych, tablic, reklam, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku;
- 4) ustala się ochronę zadrzewień szpalerowych wzdłuż granic terenu 5MW;
- 5) uzgodnieniu podlega również dokonywanie podziału terenu 5MW.

§ 14.

Ustala się zachowanie i ochronę zabytkowej figury Matki Boskiej wraz z jej otoczeniem (plac i zieleni komponowana) na skrzyżowaniu drogi 1KDD i 3KDD.

Rozdział 5

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 15.

Oznacza się na rysunku planu obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, w którym zakazuje się zabudowy oraz określa się ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (art. 82).

Rozdział 6

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

§ 16.

1. Dla terenów na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podziały nieruchomości, ustala się:
  - 1) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu, z zachowaniem na każdej działce nie mniejszych niż ustalone w planie powierzchni biologicznie czynnych;

- 2) dopuszczenie pod zainwestowanie działek budowlanych o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu przy zachowaniu innych ustaleń planu.
  - 3) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem innych ustaleń planu;
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, w tym niepublicznych dróg wewnętrznych, należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustaleniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.
2. Przy podziałach przyjmuje się zasadę, zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkich działek budowlanych. Drogi powinny być wyznaczane w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich działek budowlanych lub nieruchomości gruntowych, które do nich przylegają, a ich szerokości w liniach rozgraniczających nie powinny być mniejsze niż 10m dla dojazdowych dróg publicznych.
  3. Przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, należy uwzględniać narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych.

Rozdział 7

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

§ 17.

1. Podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznymi i wewnętrznymi tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:
  - 1) droga publiczna oznaczona symbolem 1KDL-ul. Wysoka i część ul. Partyzantów – droga klasy lokalnej (skrzyżowanie z Al. Jeruzolimskimi poza obszarem planu);
  - 2) droga publiczna - 2KDL - ul. Torfowa, droga klasy lokalnej( skrzyżowanie z Al. Książąt Mazowieckich poza obszarem planu).
2. Drogi wymienione w ust. 1 służą obsłudze obszaru, w tym terenów przyległych do nich poprzez zjazdy, z uwzględnieniem wymagań bez-



pieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD służące bezpośrednio obsłudze przyległych terenów zabudowy poprzez zjazdy, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.
4. Uzupełniający układ obsługujący stanowią ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ.
5. Dopuszcza się poza wyznaczonym na rysunku planu drogami publicznymi i ciągami pieszo-jezdnymi, dostęp do działek budowlanych poprzez niepubliczne drogi wewnętrzne i sięgacze.

#### § 18.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych.
2. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

#### § 19.

1. Ustala się lokowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji.
2. W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem rotacji:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny (liczone łącznie z miejscami w garażach) na działce na, której budynek jest usytuowany;
  - 2) zabudowa wielorodzinna – 1,1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach);
  - 3) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
  - 4) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc parkingowych na obiekt;
  - 5) gastronomia – 40 miejsc parkingowych na 100 konsumentów;
  - 6) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
  - 7) hotel – 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, 1 autokar do 100 łóżek

oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych.

#### Rozdział 8

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

#### Zasady uzbrojenia terenu

##### § 20.

1. Obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia miejskiego: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektryczną i telekomunikacyjną.
2. Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie ich w pasach drogowych, tj. na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady, o której mowa powyżej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód i w takich przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg (w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a określonymi liniami zabudowy), co wymaga uzyskania odpowiedniej zgody.
4. W przypadku modernizacji ulic, ustala się przeniesienie istniejących sieci uzbrojenia poza jezdnie.
5. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji będzie ustalana każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
6. Obowiązuje systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany ni-

niejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

8. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez operatora sieci w sposób zgodny z odrębnymi przepisami.

#### Zasady obsługi

#### Zasady zaopatrzenia w wodę

##### § 21.

1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych za pośrednictwem lokalnej sieci przewodów rozbiornych zasilanych z istniejącego przewodu wodociągowego wzdłuż Al. Jerozolimskich (poza obszarem planu) i sukcesywnie, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego i w dostosowaniu do powstającej zabudowy, rozbudowywanej w układzie pierścieniowym z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych).

#### Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych

##### § 22.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, ustala się:
  - 1) obsługę terenów przez rozdzielczą miejską sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu;
  - 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie) bez zmiany niniejszego planu;
  - 3) istniejące w obszarze planu kanały sanitarne i przyłącza do sieci podlegają zachowaniu, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
  - 4) ścieki wprowadzone do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę;

- 5) do czasu objęcia całego obszaru obsługą gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne na terenie nieruchomości, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej. W przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki nadmiar wód należy retencjonować w zbiornikach na terenach działek lub odprowadzać do projektowanych kanałów deszczowych po ich wybudowaniu w drogach;
- 2) docelowe odwodnienie ulic do kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odwodnienie ulic (dróg) poprzez infiltrację do gruntu wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi określonych w przepisach odrębnych (oczyszczenie z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone).
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach ZP oraz w terenach dróg (za zgodą zarządcy dróg);
- 6) odprowadzanie wód opadowych do rzeki zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zarząd Melioracji.

#### Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

##### § 23.

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy zakład energetyczny:
  - 1) ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na obszarze planu w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych;

- 2) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych, napowietrznych linii energetycznych 15 kV, przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych w uzgodnieniu z operatorem sieci. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc;
  - 3) ustala się projektowanie systemu tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami podziemnymi lub napowietrznymi;
  - 4) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń;
  - 5) dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnątrzowych i napowietrznych.
2. Ustala się, strefy techniczne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (korytarz napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu. Lokowanie budynków gospodarczych, garaży, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się z uwzględnieniem stref technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Zasady zaopatrzenia w gaz

##### § 24.

Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej według szczegółowych warunków przyłączenia określonych przez operatora sieci i zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) ustala się dostawę gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a odbiorcą;
- 2) lokowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5m do gazociągów średniego ciśnienia;
- 3) sytuowania szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz, w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
- 4) zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągu z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu).

#### Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

##### § 25.

1. Ustala się obsługę z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
2. Dopuszcza się napowietrzne linie, poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem uzyskania odpowiedniej zgody.
3. Dopuszcza się obsługę przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.

#### Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą

##### § 26.

1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą poprzez zasilanie, w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.
3. Wyklucza się stosowanie nowych pieców opalanych paliwem stałym, a kominki stanowić mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania.

#### Zasady gospodarki odpadami

##### § 27.

1. Ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.
2. Ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska, wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.
3. Ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

#### Dział III

### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

##### § 28.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mo-

wa w § 7 niniejszej uchwały, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony środowiska i przyrody, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1  
**Tereny zabudowy mieszkaniowej**

§ 29.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo - jezdnią, zielenią osiedlową na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące w parterze usługowym, a w szczególności: usługi handlu detalicznego (do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu), usługi kultury, turystyki, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, usługi zdrowia, biura, kancelarie, pracownie projektowe, usługi rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, itp.);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nowa zabudowa mieszkaniowa z usługami- budynek wolno stojący,
  - b) forma budynku kształtowana w sposób zharmonizowany z architekturą budynków wpisanych do rejestru konserwatora na terenie 2MW,
  - c) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych;

- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 40% terenu i działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na stropie garaży podziemnych w formie zieleni urządzonej na warstwie zieleni zapewniającej naturalną roślinność lub w formie placu zabaw dla dzieci i miejsc rekreacji z dopuszczeniem realizacji nieuciążliwych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania garaży w miejscach nie kolidujących z funkcją rekreacyjną terenu,
  - d) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie,
  - e) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej wyznaczony został 100m od granicy terenu KK do wskazanej na rysunku planu specjalnym symbolem granicy zasięgu oddziaływania). W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń między innymi poprzez wyposażenie budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się strefę nowej zabudowy w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4,
- c) dojścia, dojazdy, utwardzenia dopuszcza się do 0,20% terenu,
- d) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego na 7,5m do gzymsu i budynku usług na 4m,
- e) dach budynku należy projektować jako dwuspadowy o równym kącie nachylenia lub jako wielospadowy, zharmonizowany z architekturą budynków zabytkowych (na terenie 2MW). Zakazuje się stosowania gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego, zakaz stosowania jaskrawej elewacji i siddingu;
- f) nakazuje się utrzymanie kolorystyki elewacji budynków w barwach pastelowych i szarościach,
- g) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji parterowej części usługowej. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenie i na pozostałych budynkach,
- h) ustala się ogrodzenia terenu z zachowaniem warunków:
- ogrodzenie terenu 1MW tylko od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
  - ustala się zakaz sytuowania ogrodzenia na granicy terenu 1MW i 2MW,
  - ustala się indywidualne projektowanie ogrodzeń w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
  - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek),
- i) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placu zabaw, trzepaki,
- j) ustala się, zachowanie terenu 1MW jako całość funkcjonalno -przestrzenną;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych, garaży i zabudowy usługowej wodno stojących stacji elektroenergetycznych, śmietników oraz masztów telefonii komórkowej;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg 1KDL-ul. Wysokiej i 1KDD-ul. Partyzantów,
- b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie 1MW z zachowaniem parametrów o, których mowa w § 19. Miejsca parkingowe należy lokować w garażu podziemnym pod budynkiem i na terenie (w oznaczonej na rysunku planu strefie możliwej realizacji garaży podziemnych);
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 10%.
- § 30.
- Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo - jezdnią, zielenią osiedlową oraz budynkiem kwaciarni na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się przebudowę i remont budynków w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
  - b) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 40% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na stropie garaży podziemnych w formie zieleni urządzonej na warstwie zieleni zapewniającej naturalną roślinność, placu zabaw dla dzieci i miejsc rekreacji z dopuszczeniem realizacji nieuciążliwych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania garaży w miejscach nie kolidujących z funkcją rekreacyjną terenu,
  - d) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie,
  - e) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej wyznaczony został 100m od granicy terenu KK do wskazanej na rysunku planu specjalnym symbolem granicy zasięgu oddziaływania). W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń między innymi poprzez wyposażenie budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe do stosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

zgodnie z ustaleniami § 12;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4,
  - b) dojścia, dojazdy, utwardzenia dopuszcza się do 0,20% terenu,
  - c) zachowuje się budynki – ich wysokość, kształt dachu i kąt nachylenia. Zakazuje się stosowania gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego oraz zamiany koloru i materiałów elewacji,
  - d) dopuszcza się tablicę reklamową wyłącznie na elewacji kwaciarni lub jako słup ogłoszeniowo-reklamowy,
  - e) ustala się ogrodzenie terenu z zachowaniem warunków:
    - ogrodzenie terenu od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
    - ustala się zakaz sytuowania ogrodzenia na granicy terenu 1MW i 2MW,
    - ustala się indywidualne projektowanie ogrodzeń w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
    - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek),
  - f) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placu zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki,
  - g) ustala się, zachowanie terenu 2MW jako całość funkcjonalno -przestrzenną;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

zakazuje się realizacji nowych budynków;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg 1KDL-ul. Wysokiej i 1KDD-ul. Partyzantów,
  - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie 2MW z zachowaniem parametrów o, których mowa w § 19. Dopuszcza się miejsca parkingowe w garażu podziemnym na terenie;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie określa się;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 31.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo - jezdnią, zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże, usługi towarzyszące wbudowane w parterze budynku mieszkalnego lub w budynku gospodarczym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa mieszkaniowa jako budynek wolno stojący,
  - b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania siddingu na elewacjach,
  - c) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych;

- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 40% działki budowlanej jako, powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy. Prawo Ochrony Środowiska jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie,
  - d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej wyznaczony został 50m od linii rozgraniczającej Al. Jerozolimskich poza obszarem planu, do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania). W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń między innymi poprzez wyposażenie budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie określa się;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu(od strony Al. Jerozolimskich i ul. Niskiej),
  - b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4,
  - d) dojścia, dojazdy, utwardzenia dopuszcza się do 0,20% terenu,
  - e) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o syme-

- trycznych połaciach, z możliwością stosowania mansard i okien połaciowych, o nachyleniu połaci w zakresie 10-45° oraz dopuszcza się doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m dla budynków mieszkalnych oraz do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6,5m dla garaży lub budynków gospodarczych,
- g) nakazuje się utrzymanie kolorystyki elewacji budynków w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- h) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce,
- i) ustala się ogrodzenie terenu z zachowaniem warunków:
- ogrodzenie terenu od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - od strony ul. Niskiej zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek),
  - ogrodzenia od strony Kanału poza obszarem planu minimum 1,5m od jego brzegu, dopuszczalne jako pełne bez stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- j) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placu zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki,
- k) ustala się, zachowanie terenu jako całość funkcjonalno -przestrzenną, dopuszczając wydzielanie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, lub dla poszerzenia pasów drogowych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zakazuje się lokowania usług wymagających obsługi komunikacyjnej oraz masztów telefonii komórkowej;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi 2KDD-ul. Niskiej,
  - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie 3MW z zachowaniem parametrów o, których mowa w § 19;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

#### § 32.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo - jezdnią, zielenią urządzoną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące w parterze usługowym, a w szczególności: usługi handlu detalicznego (do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu), usługi kultury, turystyki, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, usługi zdrowia, biura, kancelarie, pracownie projektowe, usługi rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nowa zabudowa w pierzei wzdłuż obowiązującej linii zabudowy ciągłej z przejściem i przejazdem bramowym,
  - b) dopuszcza się budynek wielorodzinny w segmentach,



- c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania siddingu na elewacjach;
- d) dopuszcza się budowę, modernizację i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie, co najmniej 25% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska jako tereny mieszkaniowo-usługowe, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie,
- d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej wyznaczony został 100m od granicy terenu KK do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie określa się;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wzdłuż ul. Partyzantów nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Zakazuje się stosowania wystających poza lico budynków balkonów, nadwieszów, schodów oraz wejść do części mieszkalnej,
- b) ustala się usytuowanie budynku ze ścianą bez otworów (maksymalnie na odcinku 12m) bezpośrednio przy granicy z działką nr ew. 36 oraz wzdłuż południowej granicy terenu 4MW,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,6,
- d) dojścia, dojazdy, utwardzenia dopuszcza się do 0,15% terenu,
- e) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 12m, a budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m,
- f) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
- g) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- h) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji parytetu. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce i na pozostałych budynkach,
- i) ustala się ogrodzenia terenu z zachowaniem warunków:
- zakaz ogrodzenia terenu od ul. Partyzantów,
  - oddzielenie terenu 4MW od terenu 2MN szpalerami żywopłotów, murkami,
  - dopuszczenie ażurowych bram i furtek od strony ul. Partyzantów,
- j) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki,
- k) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej: 300m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,
  - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 15m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60°-90°,
  - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi 1KDD,
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej

- działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; działki, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - odpowiednio zgodnie z § 16;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
    - a) zakazuje się realizacji domów weselnych, zakładów produkcyjnych,
    - b) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi 1KDD: bezpośrednio dla funkcji usługowej, przejazdami bramowym i ustalonym zjazdem do drogi wewnętrznej,
    - b) dla funkcji mieszkaniowej nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie 4MW z zachowaniem parametrów o, których mowa w § 19. Miejsca parkingowe należy lokować w garażu podziemnym pod budynkiem i na terenie,
    - c) dla usług miejsca postojowe w zatoce przy ulicy 1KDD;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
  - 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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

określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

### § 33.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo - jezdnią, zielenią urządzoną teren w strefie ochrony konserwatorskiej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się modernizację, przebudowę i remont budynków w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
  - b) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 50% terenu i działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie,

- d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej wyznaczony został 100m od granicy terenu KK do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania). W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń między innymi poprzez wyposażenie budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w obrysie budynku wpisanego do rejestru konserwatora i w granicy terenu 5MW - ustalenia § 13;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się strefę nowej zabudowy w obszarze ograniczonym liniami zabudowy: dla budynków gospodarczych i garaży,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
- c) dojścia, dojazdy, utwardzenia dopuszcza się do 0,20% terenu,
- d) zachowuje się budynek mieszkalny – jego wysokość, kształt dachu i kąt nachylenia. Zakazuje się stosowania gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego oraz zamiany koloru i materiałów elewacji,
- e) ustala się wysokość garaży i budynków gospodarczych do 1 kondygnacji i nie więcej niż 3,5m; nakazuje się dostosowanie kształtu i nachylenia dachu do architektury budynku mieszkalnego,
- f) zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce i na pozostałych budynkach,
- g) ustala się ogrodzenie działki z zachowaniem warunków:
- ogrodzenie terenu i działki od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - ustala się indywidualne projektowanie ogrodzeń w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
  - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek),
- h) jako obiekty małej architektury dopuszcza się obiekty indywidualnie projektowane w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, a w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, trzepaki. Nakazuje się wbudowanie w budynki gospodarcze lub garażowe pomieszczeń na pojemniki na śmieci,
- i) ustala się, zachowanie terenu 5MW jako całość funkcjonalno -przestrzenną;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zakazuje się realizacji zabudowy usługowej oraz masztów telefonii komórkowej;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg KDD,
- b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych( liczonych wspólnie z miejscami w garażach) na terenie 5MW z zachowaniem parametrów o, których mowa w § 19;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 34.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbola-

mi 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące, a w szczególności: usługi handlu detalicznego (do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu), usługi kultury, turystyki, sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, administracji, edukacji, oświaty, usługi zdrowia, biura, kancelarie, pracownie projektowe, usługi rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi weterynaryjne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, itp.);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nowa zabudowa mieszkaniowa, jako budynek wolno stojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej,
- b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania siddingu na elewacjach,
- c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
- d) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

b) ustala się zachowanie, co najmniej 40% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie i nasadzeń przydrożnych, a zwłaszcza wskazanych na rysunku planu specjalnym symbolem drzew,

d) ustala się ochronę drzew o charakterze pomnikowym zgodnie z zapisem § 10. Dotyczy drzewa na dz. nr ew. 36 na terenie 2MN oraz drzewa na granicy dz. nr ew. 54 i 55 na terenie 3MN,

e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie,

f) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej wyznaczony został 100m od granicy terenu KK do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania). Dotyczy terenów 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN),

g) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej wyznaczony został 50m od linii rozgraniczającej, Al. Jerolimskich i Al. Książąt Mazowieckich poza obszarem planu, do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania. Dotyczy terenów 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń między innymi poprzez wyposażenie budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie określa się;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z ry-

- sunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e i f,
- b) obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) dopuszcza się pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy trwałe elementy konstrukcyjne budynków (klatka schodowa, loggia, balkon, galeria, weranda, schody i taras na kolumnach lub wykusz, wiatrołapy) o maksymalnym wysięgu do 1.5m poza lico budynku,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i modernizację (nieobejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza,
- g) na dz. nr ew. 36 w terenie 2MN ustala się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Ponadto ustala się usytuowanie budynku ze ścianą bez otworów (maksymalnie na odcinku 12m) bezpośrednio przy granicy terenu 4MW,
- h) dla pozostałych działek, o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
- i) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4 (w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy),
- j) dojścia, dojazdy, utwardzenia dopuszcza się do 0,20% terenu,
- k) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 8,5m, a budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m,
- l) na dz. nr ew. 36 w terenie 2MN dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu) z dostosowaniem fasady od drogi 1KDD do fasady budynków w terenie 4MW,
- m) dopuszcza się budynki mieszkalne do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m jeżeli dotyczy to nadbudowy budynku w zabudowie bliźniaczej, albo jeżeli na działce sąsiedniej znajduje się taki budynek mieszkalny wolno stojący,
- n) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie jeżeli dotyczy do rozbudowy (uzupełnienia zabudowy bliźniaczej) budynków z dachami płaskimi,
- o) na dz. nr ew. 36 w terenie 2MN ustala się kształtowanie dachu w dostosowaniu do ukształtowania dachów w terenie 4MW,
- p) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- q) dopuszcza się wbudowany lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, a na dz. nr ew. 36 w terenie 2MN parter usługowy,
- r) zachowuje się istniejące usługi,
- s) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynku z usługami lub budynku usługowego. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjnych – plastycznych na działce i na pozostałych budynkach,
- t) ustala się ogrodzenia działek z zachowaniem warunków:
- ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg: o max wysokości 2,2m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtok), ażurowych w 50%, z cokołem peł-

- nym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
- dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych, w takich przypadkach, przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
  - dopuszczenie miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - dopuszczenie stosowania prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakaz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem ogrodzeń od strony Al. Jerozolimskich, ale nie z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ścięć linii ogrodzeń;
  - ustala się odsunięcie ogrodzeń, co najmniej 1.5m od brzegu Kanału (poza obszarem planu) –dotyczy terenu 1MN i 2MN,
- u) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki,
- v) ustala się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej: 500m<sup>2</sup> dla budynku wolno stojącego i 350m<sup>2</sup> dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 16m dla budynku wolno stojącego i 12m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60°-90°,
  - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem ciągów pieszo jezdnych, sięgaczem albo za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg,
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości- odpowiednio zgodnie z § 16;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się realizacji nowych wolno stojących budynków zabudowy usługowej oraz masztów telefonii komórkowej,
  - b) zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV ustalenia odpowiednio § 23 (dotyczy teren 10MN),
  - c) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg lokalnych KDL i dojazdowych KDD,
  - b) dostęp do dz. nr ew. 37, 38 i 40 na części terenu 2MN ustalonym zjazdem na drogę 1KDD,

- c) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych z zachowaniem parametrów o, których mowa w § 19;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 35.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, a w szczególności: usługi handlu detalicznego (do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w budynku), usługi kultury, turystyki, sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, administracji, edukacji, oświaty, usługi zdrowia, biura, kancelarie, pracownie projektowe, usługi hotelowe, usługi rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi weterynaryjne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, itp.),
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nowa zabudowa, jako budynek wolno stojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej,
- c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania siddingu na elewacjach,

- d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
- e) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie, co najmniej 30% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie i nasadzeń przydrożnych, a zwłaszcza wskazanych na rysunku planu specjalnym symbolem drzew,
- d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska jako tereny mieszkaniowo - usługowe, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie,
- e) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej wyznaczony został 100m od granicy terenu KK do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania). Dotyczy terenów 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U),
- f) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się obszar oddziaływania (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej wyznaczony został 50m od linii rozgraniczającej, Al. Jerzolimskich i Al. Książąt Mazowieckich, poza obszarem planu, do wskazanej na rysunku planu, specjalnym sym-

- bolem, granicy zasięgu oddziaływania. Dotyczy terenów 1MN/U, 3MN/U, 6MN/U. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń między innymi poprzez wyposażenie budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie określa się;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e i f,
- b) przedsiionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) dopuszcza się pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy trwałe elementy konstrukcyjne budynków (klatka schodowa, loggia, balkon, galeria, weranda, schody i taras na kolumnach lub wykusz, wiatrołapy) o maksymalnym wysięgu do 1.5m poza lico budynku,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i modernizację (nieobejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza,
- g) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
- h) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,5 (w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy),
- i) dojścia, dojazdy, utwardzenia dopuszcza się do 0,20% terenu,
- j) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 8.5m, a budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m,
- k) dopuszcza się budynki mieszkalne do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m jeżeli dotyczy to nadbudowy budynku w zabudowie bliźniaczej, albo jeżeli na działce sąsiedniej znajduje się taki budynek mieszkalny wolno stojący,
- l) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie jeżeli dotyczy do rozbudowy (uzupełnienia zabudowy bliźniaczej) budynków z dachami płaskimi,
- m) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- n) dopuszcza się usługi wbudowane z lokalem mieszkalnym lub w budynkach odrębnych,
- o) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynku usługowego. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce i na pozostałych budynkach,
- p) ustala się ogrodzenia działek z zachowaniem warunków:
- ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg: o max wysokości 2,2m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowych w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,



- dopuszczenie miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - w innych przypadkach dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych, w takich przypadkach, przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki;
  - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek, z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych od strony Al. Jerozolimskich, ale nie z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń;  
ustala się odsunięcie ogrodzeń, co najmniej 1.5m od brzegu Kanału poza obszarem planu (dotyczy terenu 1MN/U),
- q) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepak,;
- r) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej: 800m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego wolno stojącego i 500m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
  - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 16m dla budynku mieszkalnego wolno stojącego, 12m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60°-90°,
  - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem ciągów pieszo jezdnych, sięgaczem albo za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłączenie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg,
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - odpowiednio zgodnie z § 16;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się realizacji domów weselnych, gastronomii, zakładów produkcyjnych, zakładów sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz hurtowni,
  - b) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg lokalnych KDL i dojazdowych KDD,
  - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenach MN/U z zachowaniem parametrów o, których mowa w § 19;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym usług w oddzielnych budynkach;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

## Rozdział 2 Teren zabudowy usługowej

### § 36.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe: w szczególności usługi handlu i rzemiosła,
    - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nowa zabudowa, jako budynki wolno stojące,
    - b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej. Zakaz stosowania siddingu na elewacjach,
    - c) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
    - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie, co najmniej 20% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie określa się;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,6, w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - d) dojścia, dojazdy, utwardzenia dopuszcza się do 0,20% terenu,
  - e) ustala się maksymalną wysokość budynków do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 8.5m, a budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m,
  - f) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie jeżeli dotyczy do rozbudowy (uzupełnienia zabudowy bliźniaczej) budynków z dachami płaskimi,
  - g) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - h) dopuszcza się usługi handlu do 150m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - i) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacji budynku usługowego. Dopuszcza się słup ogłoszeniowo-reklamowy. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce i na pozostałych budynkach,
  - j) ustala się ogrodzenie terenu i działek z zachowaniem warunków:
    - ogrodzenie od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg: o

- max wysokości 2,2m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowych w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
- dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy wzdłuż dróg, w takich przypadkach, przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki;
  - dopuszczenie stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń;
  - ustala się odsunięcie ogrodzeń, co najmniej 1.5m od brzegu Kanału poza obszarem planu,
- k) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki,
- l) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej: 800m<sup>2</sup>,
  - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 16m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60°-90°,
  - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
  - dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg,
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działki w istniejącej parcelacji, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - odpowiednio zgodnie z § 16;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zakazuje się realizacji domu weselnego, zakładów produkcyjnych, zakładów sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie, hurtowni oraz zabudowy mieszkaniowej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych dróg: lokalnej 1KDL i dojazdowej 2KDD,
  - b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych z zachowaniem parametrów o, których mowa w § 19;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

### Rozdział 3 Tereny zieleni

#### § 37.

Dla terenów urządzonej zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, ścieżki pieszo-rowerowe, most nad Utratą,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, nieutwardzony pas eksploatacyjny wzdłuż rzeki Utraty;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
  - a) na terenach ZP, w korytarzu ekologicznym rzeki Utraty położonym w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (20m od brzegu rzeki) obowiązują zakazy, nakazy, o których mowa w § 8,
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 80% powierzchni terenów ZP jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) ustala się ochronę zieleni, a zwłaszcza wskazanych na rysunku planu specjalnym symbolem drzew;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie określa się;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20m od brzegu rzeki,
  - b) dopuszcza się utwardzenie do 20% powierzchni terenu,
  - c) zakazuje się lokowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych,
  - d) dopuszcza się ogrodzenie terenu 1ZP tylko na granicy z terenem 10MN oraz zakazuje się grodzenia terenów 2ZP, 3ZP i 4ZP,
  - e) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,
  - f) ustala się zachowanie terenów ZP jako odrębnych nieruchomości, dopuszczając wydzielanie nowych działek budowlanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

zakazuje się realizacji budynków;
- 6) granice i sposób zagospodarowania terenu podlegającego ochronie, ustalonego na podstawie odrębnych przepisów:

na terenach 3ZP i 4ZP, w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 15;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:

ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi 1KDD i drogi poza obszarem planu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

nie określa się;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

#### Rozdział 4

#### **Tereny wód powierzchniowych**

##### § 38.

Dla terenów wód powierzchniowych, położonych w strefie zwykłej warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS i 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące-rzeka Utrata,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleni towarzysząca stanowiąca obudowę biologiczną cieku, budowle i urządzenia wodne służące zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nakaz zachowania naturalnej roślinności tworzącej otulinę biologiczną rzeki oraz utrzymania dostępu do rzeki,
  - b) ustala się zachowanie i ochronę dla funkcji przyrodniczych, funkcji odwodnienia terenów oraz odprowadzenia wód opadowych i oczyszczonych ścieków;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują zakazy, nakazy, o których mowa w § 8;
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 95% powierzchni jako biologicznie czynnej,
  - c) zakazuje się zasypywania, zanieczyszczania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, o ile nie służą ochronie przeciwpowodziowej,

- d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych w sposób określony w przepisach odrębnych;
  - e) przebudowa rzeki oraz wszelkie inwestycje w zakresie budowli komunikacyjnych (wskazany na rysunku planu mostek- kładka w ciągu 3KPJ oraz most kolejowy WKD), odprowadzenia wód opadowych wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie zarządem gospodarki wodnej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się lokowania reklam,
  - b) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wzdłuż terenów WS i w poprzek terenów WS z wyjątkiem balustrad i wygrodzeń mostku – kładki, przepustów na ciągu pieszo - rowerowym oraz balustrad mostu WKD,
  - c) zachowuje się tereny WS w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:  
zakazuje się kanalizowania rzeki;
- 6) granice i sposób zagospodarowania terenu podlegającego ochronie, ustalonego na podstawie odrębnych przepisów:  
na terenach 1WS, 2WS i 3WS, w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 15;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:  
ustala się obsługę komunikacyjną drogą nieutwardzoną – pasem eksploatacyjnym wzdłuż rzeki na przyległych terenach ZP ( 6-cio m pas terenu liczony od brzegu rzeki);
- 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:  
nie określa się;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

#### Rozdział 5

### Tereny ciągów pieszo jezdnych

#### § 39.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo jezdne,

- b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją, obiekty małej architektury (w ciągu 3KPJ ścieżka rowerowa);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:  
dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych,
  - d) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont, modernizację ) istniejących budowli drogowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:  
zakazuje realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

#### Rozdział 6

### Tereny komunikacji kolejowej

#### § 40.

Dla terenu istniejącej komunikacji kolejowej (odcinka linii Warszawskiej Kolei Dojazdowej) oznaczonego na rysunku planu symbolem KK, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa,

- b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:  
dopuszcza się modernizację torowisk, obiektów trakcyjnych dla ruchu pociągów kolei oraz przystanku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  
a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,  
b) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

## Rozdział 7 Tereny komunikacji drogowej

### § 41.

Dla terenów publicznych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL- ul. Wysoka i część ul. Partyzantów oraz 2KDL-ul. Torfowa, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa –drogi lokalne w ciągu drogi powiatowej -1KDL-3134W i gminnej 2KDL,  
b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe (droga 1KDL),  
c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją w uzgodnieniu z zarządcą drogi, obiekty małej architektury, kioski;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska i przyrody:  
a) ustala się ochronę zieleni, a zwłaszcza wskazanych na rysunku planu specjalnym symbolem drzew,  
b) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ru-

- chu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  
a) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających części drogi 1KDL zgodnie z rysunkiem planu oraz szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDL-12m,  
b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,  
c) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych,  
d) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:  
zakazuje realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej) i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:  
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

### § 42.

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi dojazdowe w ciągu dróg gminnych,  
b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżka rowerowa(droga 1KDD), sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak zatoki,  
c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane

- z komunikacją w uzgodnieniu z zarządcą drogi, obiekty małej architektury kiosk;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się ochronę zieleni, a zwłaszcza wskazanych na rysunku planu specjalnym symbolem drzew, w tym drzewa o charakterze pomnikowym (droga 3KDD-ul. Mariańska),
  - b) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności),
  - c) ustala się ochronę figury (skrzyżowanie dróg 1KDD i 3KDD)-ustalenia § 14;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych, dopuszczając słupy ogłoszeniowo-reklamowe,
  - d) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

zakazuje realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy;

- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II;

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

określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

#### Dział IV

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

##### § 43.

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

##### § 44.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

##### § 45.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Henryk Waclawek*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Pruszkowie

lek. med. Henryk Wacławek

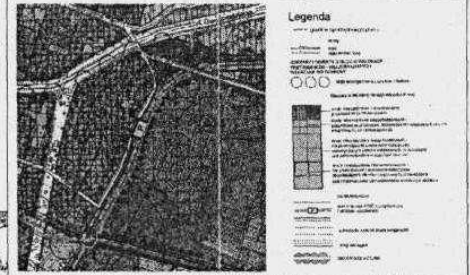
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU  
MIASTA PRUSZKOWA**

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXVI/329/09  
RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE  
Z DNIA 27 sierpnia 2009 r.

0 12.5 25 50 m

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWY  
UCHWAŁA NR XXVIII/306/2000 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE Z DNIA 11 listopada 2000 r.





Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXVI/329/09  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 27 sierpnia 2009r.

Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Pruszkowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Pruszkowa

§ 1.

Odrzuca uwagę Państwa Małgorzaty i Jarosława Waszczuk, złożoną dnia 6 lipca 2009r. (w terminie wyłożenia wraz z okresem zbierania uwag, które trwało od dnia 18 maja do 7 lipca 2009r.) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Pruszkowa wyłożonego do publicznego. Państwo Małgorzata i Jarosław Waszczuk wnieśli o dopuszczenie na działce nr ew. 117 przy ul. Krętej 15 działalności gastronomicznej polegającej na urządzaniu przyjęć, wesel, komunii, szkoleń.

Uwaga zostaje nieuwzględniona.

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

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXVI/329/09  
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 zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy:
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa: obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleni,
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu,
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.),
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2006r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2006r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym (WPI na lata 2009-2012).

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r.(Dz.U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).

Ponadto teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny zainwestowane z urządzonymi w części ulicami, w ze zrealizowaną w części siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej.

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