



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 lipca 2014 r.

Poz. 7036

UCHWAŁA NR XLV/426/2014 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm. ¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm. ²⁾) w wykonaniu uchwały Nr XV/135/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików-Bąki w Pruszkowie, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/299/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 kwietnia 2013 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XV/135/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików-Bąki w Pruszkowie oraz uchwałą Nr XLV/425/2014 z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/299/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików-Bąki w Pruszkowie stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa” uchwalonego uchwałą nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików - Bąki w Pruszkowie – Obszar I, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. 1. Granica planu, określona na rysunku planu, przebiega następująco:

- 1) od północnego zachodu wzdłuż granicy rzeki Żbikówki (na działkach ewidencyjnych z obr. 5), następnie wzdłuż północnej granicy administracyjnej miasta Pruszkowa wspólnej z granicą gminy Ożarów Mazowiecki;
- 2) od wschodu wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej miasta Pruszkowa wspólnej z granicą administracyjną miasta Piastowa do punktu przecięcia z północną linią rozgraniczającą planowanej drogi KDZ-5;
- 3) od południa wzdłuż linii przebiegającej w kierunku zachodnim: od punktu przecięcia północnej linii rozgraniczającej planowanej drogi KDZ-5 ze wschodnią granicą administracyjną miasta Pruszkowa przez ewidencyjną działkę nr 337 obr. 10 do ewidencyjnej działki nr 335/4 obr. 10 i dalej z przejściem przez ulicę Skrajną na ewidencyjnej działce nr 334/1 i przez ewidencyjną działkę nr 332 obr 10 do przecięcia ze wschodnią granicą ulicy Granicznej i z przejściem przez ulicę Graniczną do zachodniej granicy ulicy

Graniczej, dalej w kierunku południowym wzdłuż zachodniej granicy ulicy Granicznej, a następnie w kierunku zachodnim przez ewidencyjną działkę nr 320 obr. 10, dalej w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy tej działki ewidencyjnej nr 320 obr.10 do punktu na granicy ewidencyjnych działek nr 320 obr. 10 i 319 obr. 10, następnie z przejściem przez ulicę Bąkowską na działkach ewidencyjnych nr 302/23 i nr 302/18 obr. 10 do granicy ewidencyjnej działki nr 299 i dalej przez tę działkę i południową granicę ewidencyjnej działki nr 279 obr 10 do wschodniej granicy ulicy Zimnej na ewidencyjnej działce nr 257/3 obr.10, następnie dalej w kierunku zachodnim wzdłuż linii prostej do punktu usytuowanego na zachodniej granicy ulicy Studziennej na ewidencyjnej działce nr 229/7 (punkt ten usytuowany jest 6m od południowej granicy ewidencyjnej działki nr 225 obr. 10), następnie w kierunku południowym wzdłuż zachodniej granicy ulicy Studziennej na odcinku o długości 16m, dalej od tego punktu w kierunku zachodnim przez ewidencyjne działki nr 226/1, nr 204, nr 205 i ponownie nr 204 do punktu przecięcia ze wschodnią granicą ulicy Mierniczej na ewidencyjnej działce nr 206/14i następnie z przejściem przez ulicę Mierniczą do narożnika ewidencyjnej działki nr 186 obr.10 i dalej wzdłuż południowej granicy tej działki nr 186 obr. 10 do zachodniego narożnika tej działki nr 186, dalej od tego narożnika skosem w kierunku północno-zachodnim do punktu na ewidencyjnej działce nr 166/1 (wyznaczonego 12m wzdłuż granicy zachodniej ewidencyjnej działki nr 166/3 obr. 10 i w odległości 8m w kierunku północnym od tego punktu), następnie od tak określonego punktu przez ewidencyjną działkę nr 166/1 obr. 10 do narożnika ewidencyjnej działki nr 164/7, następnie w kierunku północnym wzdłuż granic ewidencyjnej działki nr 164/3 obr. 10, dalej w kierunku zachodnim wzdłuż północnej granicy ewidencyjnej działki nr 164/3 i 384/9 obr. 10, następnie wzdłuż wschodniej i północnej granicy ewidencyjnej działki nr 160/4, dalej w kierunku północnym wzdłuż ulicy Rozbrat wzdłuż wschodnich granic ewidencyjnych działek nr 209/12 i 209/9 obr. 10, następnie wzdłuż ulicy Gałczyńskiego po północnych granicach ewidencyjnych działek nr 150/9 i 150/12 obr. 10, dalej w kierunku południowym wzdłuż ulicy Konotopskiej po wschodnich granicach działek ewidencyjnych nr 149/14 i 149/15, następnie od narożnika ewidencyjnej działki nr 149/15 z przejściem przez ulicę Długą na ewidencyjnych działce nr 152/7 obr.10 i 58/6 obr. 9 do narożnika ewidencyjnej działki nr 437 obr. 9, dalej w kierunku zachodnim wzdłuż południowej linii rozgraniczającej ulicy Długiej na ewidencyjnych działkach Obr 9 i 8 do punktu wyznaczonego na ewidencyjnej działce nr 257 obr. 8 (odcinek 10m od północno-wschodniego narożnika tej działki);

- 4) od zachodu: od punktu wyznaczonego na ewidencyjnej działce nr 257 obr. 8 w kierunku północnym z przejściem przez ulicę Długą na ewidencyjnej działce nr 46/9 i 46/1 obr 8 do narożnika ulicy Reymonta na ewidencyjnej działce n 178/1 obr. 8, dalej w kierunku północno-wschodnim wzdłuż zachodniej granicy ulicy Reymonta na ewidencyjnej działce n 178/1 obr. 8 i dalej wzdłuż prostej prostopadłej do przecięcia z północną granicą rzeki Żbikówki na ewidencyjnej działce nr 28/4 obr. 5.

2. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Pruszkowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny wyposażone w ścieżki rowerowe;
- 5) ciągi zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
- 6) lokalne ciągi ekologiczne;
- 7) zespoły zieleni i urządzeń rekreacyjno-sportowych towarzyszących zabudowie;
- 8) obiekt o charakterze zabytkowym;
- 9) kanał deszczowy przeznaczony do likwidacji;
- 10) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV przeznaczonej do skablowania;
- 11) tereny dostosowane do lokalizacji kablowej linii 110 kV;
- 12) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków;
- 13) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 4) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących elementami infrastruktury technicznej; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

- a) modernizacji zabudowy istniejącej,
 - b) realizacji elementów termomodernizacji,
 - c) części podziemnych budynków,
 - d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - e) obiektów małej architektury;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa;
- 7) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa, czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 8) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, według wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 13) **tablicach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty nie będące szyldami, składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, pozwalające powiązać ich znaczenie z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami, w szczególności, jako:
- a) billboard, baner, tablica reklamowa, gabłota, słup ogłoszeniowy, maszt, neon, totem reklamowy,
 - b) grafika naniesiona bezpośrednio na budynku lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowana lub naklejana grafika na elewacjach, ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach; Wyróżnia się następujące cechy i wielkości powierzchni ekspozycyjnej nośników reklamy:
 - a) format mały – nośnik reklamowy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² włącznie,

- b) ekspozycja dynamiczna – ekspozycja trwająca krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów czasie krótszym niż 1 sekunda,
- c) słup ogłoszeniowo – reklamowy – nośnik reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 170 cm do 260 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 300 cm;
- 14) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 15) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt realizowane z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzeń bez podmurówek, ogrodzeń z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub rozmiarze 15 cm na 15 cm w rozstawie co 10 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu;
- 16) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 18) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki budowlanej;
- 19) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków;
- 20) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć budynki, w których jedna ze ścian zewnętrznych przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie;
- 21) **zabudowie szeregowej** - należy przez to rozumieć trzy lub więcej budynków, w których znajdują się maksymalnie po dwa lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny i lokal usługowy; w budynku w zabudowie szeregowej dwie ściany zewnętrzne będące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego przylegają do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna będąca ścianą oddzielenia przeciwpożarowego przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe stanowią elewacje;
- 22) **zieleni miejskiej urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 2.

Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 64**;
- 2) tereny zabudowy usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **MW** o numerach **od 6 do 12**;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w budynki oznaczone symbolami **MWU** o numerach **od 1 do 3**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w budynki lub w obiektach wolnostojących oznaczony symbolem **MWU-4**;
- 6) tereny zabudowy usług oznaczone symbolami **U** o numerach **od 2 do 7**;
- 7) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami **UO** o numerach **od 1 do 3**;
- 8) tereny zieleni publicznej oznaczone symbolami **ZP** o numerach **od 1 do 13**;
- 9) teren parkingu oznaczony symbolem **KP-1**;
- 10) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **WS** o numerach **od 1 do 6**;
- 11) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDA-1, KDA-2, KDZ** o numerach **od 1 do 4, KDL** o numerach **od 1 do 40 i od 42 do 47, KDD** o numerach **od 1 do 6 i od 9 do 34**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 2 do 29**.

2. Ze względu na zasady zagospodarowania oraz lokalizację w ramach jednego przeznaczenia terenów, wprowadza się podział terenów przeznaczenia oznaczony numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami **UO** o numerach **od 1 do 3** jako tereny pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) tereny zieleni publicznej oznaczone symbolami **ZP** o numerach **od 1 do 13** jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych;
- 3) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **WS** o numerach **od 1 do 6** jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych;
- 4) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ** o numerach **od 1 do 4, KDL** o numerach **od 1 do 40 i od 42 do 47, KDD** o numerach **od 1 do 6 i od 9 do 34**.

2. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDA-1, KDA-2**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Ustala się ochronę obiektu o charakterze zabytkowym - budynku położonego przy ul. Ogrodowej 35 oznaczonego na rysunku planu. Dla budynku tego ustala się:

- 1) zachowanie charakteru bryły oraz nachylenie kąta połaci dachowych;
- 2) stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji z wyróżnieniem detali architektonicznych;
- 3) stosowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej.

2. Wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. W obrębie tych stref wszystkie roboty budowlane należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. 1. Wskazuje się granice zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków pod numerami A-1174/1080 i A-1175/1081 i oznaczone numerami: 58-64/8 oraz 58-64/9.

2. W obrębie wyżej wymienionych granic zabytków archeologicznych grunt podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Ustala się, na rysunku planu, lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) zagospodarowanie terenu przy tych zespołach zieleni musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt;
- 3) nakazuje się uwzględnianie tych zespołów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji;
- 4) dopuszcza się przerwanie ciągłości ciągu zieleni poprzez przejścia, przejazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogrodzenia.

§ 11. 1. Ustala się na rysunku planu lokalizację „lokalnych ciągów ekologicznych”.

2. Na terenach, na których wskazano lokalizację lokalnych ciągów ekologicznych, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu wzdłuż oznaczenia lokalnych ciągów ekologicznych musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt;
- 2) zabrania się usuwania zadrzewień, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) w najbliższym otoczeniu lokalnych ciągów ekologicznych należy dążyć do wprowadzania zadrzewień lub umożliwienia ich naturalnego wzrostu.

§ 12. W zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestora muszą zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.

2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **MN** o numerach **od 1 do 64** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **MW** o numerach **od 6 do 12** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny oznaczone symbolem **UO-1, UO-2, UO-3** jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny oznaczone symbolami: **UMN** o numerach **od 1 do 13**, **MWU** o numerach **1 do 4** jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 5) tereny oznaczone symbolami: **ZP** o numerach **od 1 do 13** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 14. 1. W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny zieleni publicznej oznaczone symbolami **ZP** o numerach **od 1 do 13**, oraz wskazane na rysunku planu zespoły zieleni i urządzeń rekreacyjno-sportowych towarzyszących zabudowie.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 należy tworzyć miejsca sprzyjające gromadzeniu się osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia.

3. W miejscach, w których wskazano na rysunku planu lokalizację zespołów zieleni i urządzeń rekreacyjno-sportowych towarzyszących zabudowie ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, usuwania jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni;
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni związanych z obsługą komunikacji samochodowej;
- 3) zakazuje się realizacji budynków.

§ 15. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 2) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 3) nakazuje się, przy realizacji ogrodzeń, wykonanie w nich tuneli ekologicznych;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych, gdzie dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu;
- 5) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m;
- 6) minimalna odległość ogrodzenia od gazociągu - 0,5 m.

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni;
- 2) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości;
- 3) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane na terenach funkcjonalnych nie mogą mieć więcej niż dopuszczalna wysokość zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w formie:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych o małym formacie powierzchni ekspozycyjnej,
 - b) ekspozycji dynamicznej z zastrzeżeniem pkt 5,
 - c) słupów ogłoszeniowo – reklamowych;
- 5) nie dopuszcza się, na terenach dróg publicznych, stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej;
- 6) tablice i urządzenia reklamowe umieszczane na elewacjach budynków nie mogą mieć więcej niż 0.5 m², przy czym dopuszcza się stosowanie tablic i urządzeń reklamowych o małym formacie powierzchni ekspozycyjnej w sytuacji, gdy miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w powiązaniu z elementami małej architektury.

2. Sytuowanie szyldów dopuszcza się wyłącznie na elewacjach budynków na wszystkich terenach, przy czym powierzchnia pojedynczego szyldu nie może być większa niż 2 m².

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami terenów **KDZ** o numerach **od 1 do 4**, **KDL** o numerach **od 1 do 40** i **od 42 do 47**, **KDD** o numerach **od 1 do 6** i **od 9 do 34**.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym miasta ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami terenów **KDA-1, KDA-2, KDZ** o numerach **od 1 do 4, KDL** o numerach **od 1 do 40 i od 42 do 47**.

§ 18. 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 2 do 29** oraz tereny wyposażone w ścieżki rowerowe oznaczone na rysunku planu.

2. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych oraz ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg oznaczonych symbolami **KDL** o numerach **o numerach od 1 do 40 i od 42 do 47, KDD** o numerach **od 1 do 6 i od 9 do 34 i KDW** o numerach **od 2 do 29**.

2. Dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych.

§ 20. 1. Miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym za miejsca do parkowania rozumie się także stanowiska w garażach oraz zatoki postojowe zrealizowane na drogach publicznych.

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - a) dla funkcji z zakresu usług oświaty – minimalnie 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - b) dla funkcji usługowych handlu detalicznego minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 m² powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 3,
 - c) dla funkcji usługowych z zakresu gastronomii - minimalnie 2 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumenckich, przy czym nie mniej niż 3,
 - d) dla pozostałych funkcji usługowych - minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, minimalnie 2 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 3,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalnie 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny, przy czym 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - f) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimalnie 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60m², dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60m² - 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem lit. g i h,
 - g) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie MWU-4 – minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60m²,
 - h) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie MWU-4 – dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60m² - 1,3 miejsca do parkowania;
- 2) wskaźniki określone w pkt 1 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącą zabudową nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku handlu - powierzchni sprzedaży;
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% przy wyznaczaniu miejsc do parkowania na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności przez tereny dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 22. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej działek budowlanych i budynków:

- 1) wszystkie działki budowlane muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia, powinna być realizowana jako podziemna;
- 3) wszystkie budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 4) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku z zastrzeżeniem § 23 ust. 2 pkt. 2;
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 23. 1. Na obszarze planu zaopatrzenie w wodę docelowo pokrywane musi być z wodociągów miejskich.

2. Planowane przewody wodociągowe o średnicy nie mniejszej niż 80 mm.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki bytowe i komunalne odprowadzane będą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
- 2) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki. Dopuszcza się, wyłącznie na terenach **MN** o numerach **od 1 do 64** i **UMN** o numerach **od 1 do 13**, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej. Zbiorniki te muszą być zlikwidowane po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej. Planowane przewody kanalizacyjne o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m;
- 3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do istniejących i planowanych sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,30 m;
- 4) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg poprzez istniejącą kanalizację deszczową lub z zastosowaniem infiltracji do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej lub podziemnej, dla terenów dróg klasy autostrady odprowadzanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu łączności

publicznej na całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie będą wymagały realizacji wolnostojących masztów antenowych.

§ 25. 1. Wskazuje się, na rysunku planu, istniejącą linię elektroenergetyczną 110 kV i ustala się jej skablowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu elektroenergetyki.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „tereny dostosowane do lokalizacji kablowej linii 110kV” muszą być zagospodarowane w sposób umożliwiający realizację kablowej linii 110KV, przy czym skablowana linia może przebiegać również przez pozostałe tereny, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV:

- 1) dopuszcza się jej modernizację;
- 2) w pasie technologicznym po 19 m w każdą stronę, licząc od skrajnego przewodu:
 - a) wszelkie roboty budowlane, montażowe i instalacyjne należy prowadzić w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego,
 - b) zakazuje się sadzenia drzew.

4. Nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm.

§ 26. Wskazuje się, na rysunku planu, „kanał deszczowy przeznaczony do likwidacji”. Dopuszcza się rozbiórkę tego kanału na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. 1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

2. Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

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

Rozdział 8.

Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni lub terenów rolnych.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy, przy czym dopuszcza się, lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, na wybranych terenach, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 29. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10.

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami terenów MN o numerach od 1 do 64

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 64 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 64, ze względu na zasady zagospodarowania, ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami terenów MN-2, MN-3, MN-4, MN-6, MN-11, MN-13, MN-16, MN-17, MN-24, MN-28, MN-30, MN-35, MN-36, MN-46, MN-48, MN-63, MN-64 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolnostojących;
- 2) tereny oznaczone symbolami terenów MN-1, MN-5, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-12, MN-14, MN-15, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-25, MN-26, MN-27, MN-29, MN-31, MN-32, MN-33, MN-34, MN-37, MN-38, MN-39, MN-40, MN-41, MN-42, MN-43, MN-44, MN-45, MN-47, MN-49, MN-50, MN-51, MN-52, MN-53, MN-54, MN-55, MN-56, MN-57, MN-58, MN-59, MN-60, MN-61, MN-62, przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolnostojących, zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami terenów MN o numerach od 1 do 64 ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować stałe uciążliwości;
- 2) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 64** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 700 m² – dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 450 m² – dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 250 m² - dla pojedynczego budynku w zabudowie szeregowej;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 17 m – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 11 m – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 6 m - dla zabudowy szeregowej przy czym dla skrajnych działek w zabudowie szeregowej minimalna szerokość frontu działki – 10m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 64** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 3) na terenie **MN-63** dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od wschodniej granicy działki stanowiącej granicę między terenami funkcjonalnymi **MN-63** i **MW-9** zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się adaptację zabudowy;
- 5) dopuszcza się zachowanie wolnostojącej zabudowy usługowej i magazynowej;
- 6) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych, dla nowej zabudowy, na jednej działce budowlanej nie może przekraczać 60 m²;
- 7) dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°, a przypadku budynków gospodarczych i garaży także dachy płaskie;
- 8) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 9) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości;
- 10) nakazuje się, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
- 11) na terenie **MN-14** nakazuje się ochronę budynku zgodnie z **§8 ust 1**;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§19**.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach od **1** do **64** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w **§ 33 pkt 1**;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) 1,2 – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 1,5 – dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) 2,0 – dla zabudowy szeregowej wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: **MN-34, MN-40**;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży: 5m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 3, w tym ostatnia jako wbudowana w dachu;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 50% – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 40% – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 20% - dla zabudowy szeregowej;
- 7) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się wyłącznie zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, przy czym dopuszcza się częściowe wycofanie ogrodzenia do wnętrza terenu w miejscach wejść, wjazdów, istniejących obiektów infrastruktury technicznej i drzew;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z **§20**.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami terenów **UMN o numerach od **1** do **13****

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach od **1** do **13** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami terenów **UMN** o numerach **od 1 do 13** ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe uciążliwości;
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 750 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 17 m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe lub w budynkach wolnostojących i zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie **UMN-6** funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe lub jako budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 5) dopuszcza się adaptację zabudowy;
- 6) na działkach poniżej 14 m szerokości dopuszcza się realizację zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
- 7) dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°, a w przypadku budynków gospodarczych i garaży także dachy płaskie;
- 8) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletcie kolorów od brązu do ceglastej czerwieni;
- 9) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§19**.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w **§ 38 pkt 1**;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 11m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży: 5m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 3, w tym ostatnia jako wbudowana w dachu;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 30%;
- 7) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się wyłącznie zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, przy czym dopuszcza się częściowe wycofanie ogrodzenia do wnętrza terenu w miejscach wejść, wjazdów, istniejących obiektów infrastruktury technicznej i drzew;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z **§20**.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych symbolami terenów MW o numerach od 6 do 12

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 6 do 12** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 6 do 12** ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania zabudowy jednorodzinnej;
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) lokalizowania budynków gospodarczych;
- 4) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe uciążliwości;

5) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 6 do 12** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 17 m;
- 4) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 6 do 12** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa, w postaci usług nieuciążliwych, może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny i nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 5) dopuszcza się adaptację zabudowy;
- 6) długość każdej elewacji budynku nie może przekraczać 40m;
- 7) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż:
 - a) 9 lokali mieszkalnych na terenach **MW** o numerach **6 do 11**,
 - b) 16 lokali mieszkalnych na terenie **MW-12**;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°;
- 9) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni, za wyjątkiem terenów **MW-7** i **MW-8**;
- 10) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości za wyjątkiem terenów **MW-7** i **MW-8**;
- 11) nakazuje się, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym oraz zespołów zieleni i urządzeń rekreacyjno-sportowych towarzyszących zabudowie;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §19.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 6 do 12** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w § 43 pkt 1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) 2,0 na terenach **MW** o numerach **od 6 do 11**,
 - b) 2,4 na terenie **MW-12**;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 12 m na terenach **MW** o numerach **od 6 do 11**,
 - b) 14 m na terenie **MW-12**,
 - c) 5 m dla garaży;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy:
- a) 3 na terenach **MW** o numerach **od 6 do 11**,
 - b) 4 na terenie **MW-12**;
- 6) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 2;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 30%;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §20.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami terenów MWU o numerach od 1 do 4

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami **MWU** o numerach od **1** do **4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa.

§ 47. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MWU** o numerach od **1** do **4**, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami terenów **MWU** o numerach **od 1 do 3** dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem terenu **MWU-4** dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne lub w budynkach wolnostojących.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolami **MWU** o numerach **od 1 do 4** ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania zabudowy jednorodzinnej;
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) lokalizowania budynków gospodarczych;
- 4) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe uciążliwości;
- 5) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolami **MWU** o numerach **od 1 do 4** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 17 m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolami **MWU** o numerach **od 1 do 4** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach **MWU** o numerach od **1** do **3** funkcja usługowa, w postaci wyłącznie usług nieuciążliwych, może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny, pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;

- 2) na terenach **MWU** o numerach **od 1 do 2** nakazuje się realizację usług w parterach od strony dróg publicznych **KDZ-3**, **KDL-13**, a na terenie **MWU-3** nakazuje się realizację usług w parterach od strony drogi publicznej **KDD-23**;
- 3) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 6) dopuszcza się adaptację zabudowy;
- 7) długość każdej elewacji budynku nie może przekraczać 40m;
- 8) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 9 lokali mieszkalnych, przy czym dla terenu **MWU-4** nie określa się maksymalnej liczby lokali mieszkalnych;
- 9) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°;
- 10) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko -podobnymi w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 11) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w palecie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości;
- 12) nakazuje się, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym oraz zespołów zieleni i urządzeń rekreacyjno-sportowych towarzyszących zabudowie;
- 13) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§19**.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami **MWU** o numerach **od 1 do 4** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w **§ 49 pkt 1**;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, przy czym garaży: 5m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 3;
- 6) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 2;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 30%;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z **§20**.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług oznaczonych symbolami terenów U o numerach od 2 do 7

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami **U** o numerach od 2 do 7 ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami **U** o numerach od 2 do 7 ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować stałe uciążliwości;
- 3) lokalizowania działalności składowej, wytwórczej i produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: węgiel oraz gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 4) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami **U** o numerach od **2** do **7** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 17 m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami **U** o numerach od **2** do **7** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **U** o numerach **2**, **3** i **7** funkcja mieszkalna może być realizowana wyłącznie jako lokale mieszkalne wbudowane w zabudowę usługową i nie może stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) na jednej działce budowlanej, powierzchnia użytkowa funkcji mieszkalnej nie może przekraczać 200 m²;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 5) dopuszcza się adaptację zabudowy;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°;
- 7) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 8) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletce kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości;
- 9) nakazuje się, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §19.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami **U** o numerach od **2** do **7** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w § 54 pkt 1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) 2,0 – na terenie **U-2**,
 - b) 2,5 – na terenach **U** o numerach **od 3 do 7**;
- 3) minimalna intensywność zabudowy:
 - a) 0,05 – na terenie **U-2**,
 - b) 0,02 – na terenach **U** o numerach **od 3 do 7**;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12 m na terenie **U-2**,
 - b) 15 m na terenach **U** o numerach **od 3 do 7**,
 - c) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 3 w tym ostatnia jako wbudowana w dachu;

- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 15% – na terenach **U** o numerach **od 3 do 7**,
 - b) 30% - na terenie **U-2**;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §20.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oświaty oznaczonych symbolami terenów **UO o numerach od 1 do 3**

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolem **UO** o numerach od 1 do 3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa, usługi handlu.

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami **UO** o numerach od 1 do 3 ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 30 m²;
- 2) lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować stałe uciążliwości;
- 3) lokalizowania działalności składowej, wytwórczej i produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: węgiel oraz gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 4) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami **UO** o numerach od 1 do 3 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 2500 m² - na terenach oznaczonych symbolami **UO-1**, **UO-2**,
 - b) 1000 m² - na terenie oznaczonym symbolem **UO-3**;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 60. Na terenach oznaczonych symbolami **UO** o numerach od 1 do 3 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej wyłącznie jako wbudowanej w budynek usług oświaty, przy czym na jednej działce budowlanej, powierzchnia użytkowa funkcji mieszkalnej nie może przekraczać 200 m²;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się adaptację zabudowy;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°;
- 6) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 7) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości;

- 8) nakazuje się, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §19.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami **UO** o numerach od **1** do **3** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w § 59 pkt 1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) 2,0 dla terenów **UO-1** i **UO-2**,
 - b) 1,5 dla terenu **UO-3**;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 14 m na terenach **UO-1** i **UO-2**,
 - b) 12 m na terenie **UO-3**,
 - c) 5 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy:
 - a) 3 na terenach **UO-1** i **UO-2**,
 - b) 2 na terenie **UO-3**;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 10% na terenach **UO-1** i **UO-2**,
 - b) 20% na terenie **UO-3**;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §20.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni publicznej oznaczonych symbolami terenów ZP o numerach od 1 do 13

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami **ZP** o numerach od **1** do **13** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń publiczna w formie zieleni miejskiej urządzonej, naturalnej i zadrzewień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: na terenie **ZP-7** parking urządzony w poziomie terenu.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami terenów **ZP** o numerach **od 1 do 13** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 64. Na terenach oznaczonych symbolami terenów **ZP** o numerach **od 1 do 13** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne służące realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP** o numerach **od 3 do 7** nakazuje się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z § 79;

- 5) dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: mała architektura, niekubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, infrastruktura techniczna;
- 6) dopuszcza się realizację zagospodarowania wymagającego zmian naturalnego ukształtowania terenu oraz regulacji cieków wodnych;
- 7) dopuszcza się, na terenie **ZP-7**, lokalizację budowli związanych z funkcjonowaniem autostrady, w tym przejść dla zwierząt;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70%;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §19.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu parkingu oznaczonego symbolem KP-1

§ 65. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: parking.

§ 66. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 67. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: mała architektura, ciągi piesze, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) nakazuje się, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, realizację zespołu zieleni i urządzeń rekreacyjno-sportowych towarzyszących zabudowie;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §19.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami przeznaczenia WS o numerach od 1 do 6

§ 68. Na terenach oznaczonych symbolami **WS** o numerach **od 1 do 6** ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (rzeka Żbikówka).

§ 69. Na terenach oznaczonych symbolami terenów **WS** o numerach **od 1 do 6** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%;
- 2) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) dopuszcza się realizację wszelkich funkcji związanych z utrzymaniem wód powierzchniowych oraz budowli i urządzeń służących przemieszczaniu się pieszych pomiędzy przeciwległymi terenami funkcjonalnymi;
- 4) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej i realizację demontowanych urządzeń rekreacyjnych i sportowych.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami

terenów KDA-1, KDA-2, KDZ o numerach od 1 do 4, KDL o numerach od 1 do 40 i od 42 do 47, KDD o numerach od 1 do 6 i od 9 do 34

§ 70. Na terenach oznaczonych symbolami **KDA-1, KDA-2, KDZ o numerach od 1 do 4, KDL o numerach od 1 do 40 i od 42 do 47, KDD o numerach od 1 do 6 i od 9 do 34** ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

§ 71. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy autostrady oznaczone symbolem **KDA-1, KDA-2**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ o numerach od 1 do 4**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem **KDL o numerach od 1 do 40 i od 42 do 47**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD o numerach od 1 do 6 i od 9 do 34**.

§ 72. Na terenach oznaczonych symbolami terenów **KDA-1, KDA-2** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) parametry techniczne odpowiednie dla drogi publicznej klasy autostrady;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 73. Na terenach oznaczonych symbolem **KDZ o numerach od 1 do 4** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 20 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ o numerach od 1 do 3** nakazuje się realizację ścieżek rowerowych zgodnie z § 79;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów jest możliwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się, na terenach dróg oznaczonych symbolami **KDZ o numerach od 1 do 3**, lokalizację kablowej linii 110 kV;
- 6) nakazuje się, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym.

§ 74. Na terenach oznaczonych symbolem **KDL o numerach od 1 do 40 i od 42 do 47** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL o numerach 13, 17, 24, 31 i 47** nakazuje się realizację ścieżek rowerowych zgodnie z § 79;
- 4) dopuszcza się, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL o numerach 16, 33, 43**, lokalizację kablowej linii 110 kV;
- 5) nakazuje się, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym.

§ 75. Na terenach oznaczonych symbolami **KDD o numerach od 1 do 6 i od 9 do 34** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **KDD** o numerach **od 1 do 6, od 9 do 32 i 34** ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie **KDD-33** ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 5 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 5,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **KDD** o numerach **od 1 do 6, od 9 do 32 i 34**, drogi powinny być wyposażone w chodniki;
- 5) na terenie **KDD-33** dopuszcza się realizację drogi jako jednoprzestrzennej bez wyodrębnienia jezdni i chodnika.

Rozdział 20.

Zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenów KDW o numerach od 2 do 29, terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych oraz terenów wyposażonych w ścieżki rowerowe

§ 76. 1. Tereny oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 2 do 29** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami terenu **KDW** o numerach **od 2 do 29** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i budowli za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 77. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenu **KDW** o numerach **od 2 do 29** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 78. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 79. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżki rowerowe”, drogi i tereny, które muszą być wyposażone w drogi rowerowe realizowane w postaci: ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów zgodnie z przepisami odrębnymi i następującymi zasadami:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych;
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy;

- 3) ścieżki pieszo-rowerowe powinny być oświetlone;
- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

Rozdział 21.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 80. Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0,1%.

§ 81. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików -Bąki uchwalonego uchwałą Nr XLIV/410/10 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 marca 2010r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 września 2010r. Nr 166, poz. 4100.

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 83. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

§ 84. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie

Henryk Waclawek



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU ŻBIKÓW-BAKI W PRUSZKOWIE - OBSZAR I**

ZAŁĄCZNIK NR 1. DO UCHWAŁY NR XLV/426/2014 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE Z DNIA 29 MAJA 2014 R.

Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego

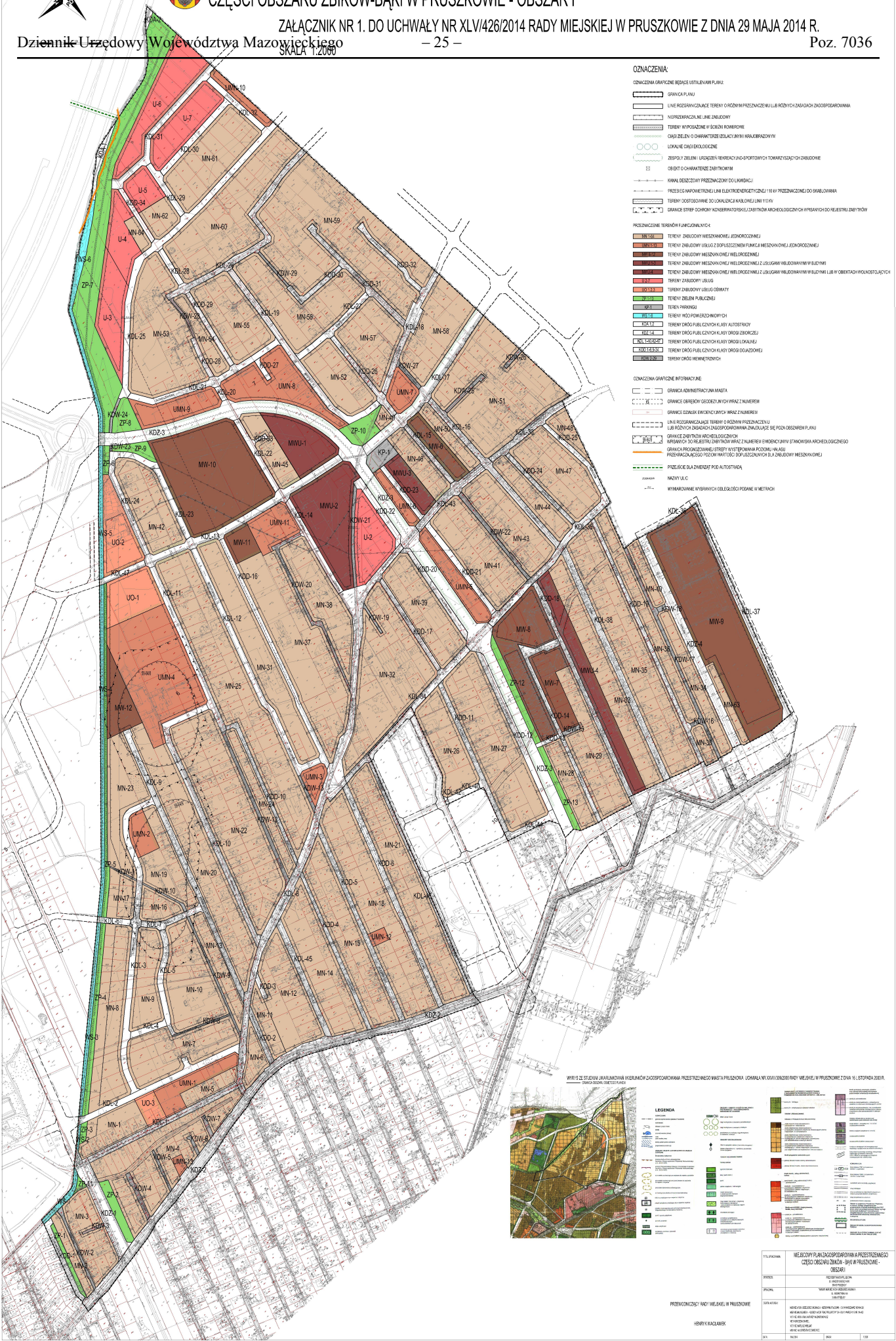
- 25 -

Poz. 7036

SKALA 1:2000

OZNACZENIA:

- OZNACZENIA GRAFICZNE BUDOWE I USTALANIA PLANU**
- GRANICA PLANU
 - LINE PROJEKCYJNE TERENÓW O RÓŻNYM PRZELICZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIERÓWNOCIENNE LINIE ZABUDOWY
 - TERENY WYKAZANE W ŚCIEŻNIKU ROZKROJE
 - CAGI ZBIENI O CHARAKTERZE OSŁACAJĄCYM I NAKRYCIEM
 - LOKALNE OGRÓDNIKI
 - ZEPHYRY ZBIENI I ZBIENIA REKREACYJNO-SPORTOWE I WYKAZANE W REJESTRZE ZABUDOWY
 - OBIEKT O CHARAKTERZE ZABUDOWY
 - KANAŁY BEZODCIWY PRZELICZONY DO LUB NIENI
 - PRZEŚCIEŻNIKI W LUB ELEKTROENERGETYCZNE I W PRZELICZENIU DO BUDOWANIA
 - TERENY ODOBROTNE DO LUB LUBIENIA I LUBIENIA I LUBIENIA
 - GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABUDOWY ARCHAEOLÓGICZNYCH I WYKAZANE W REJESTRZE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCYONALNYCH**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEWIENI
 - TERENY ZABUDOWY USŁUG I Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKAWOJEWIENI
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEWIENI
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEWIENI I USŁUG I MIESZKAWOJEWIENI
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEWIENI I USŁUG I MIESZKAWOJEWIENI
 - TERENY ZABUDOWY USŁUG
 - TERENY ZABUDOWY USŁUG
 - TERENY ZBIENI PUBLICZNEJ
 - TERENY PARKINGU
 - TERENY WODOKANALIZACYJNE
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY AUTOSTRADY
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DRÓG GMINNYCH
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DRÓG LOKALNYCH
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DRÓG OSADKOWYCH
 - TERENY DROG NIEMOTORYZOWYCH
- OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
 - GRANICE STREF OCHRONY WYKAZANE W REJESTRZE
 - GRANICE CZĘŚCI REZERWACYJNEJ WRAZ Z NUMEREM
 - LINIE ROZDZIAŁOWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZELICZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ POD OBSZERM PLANU
 - GRANICE ZABUDOWY ARCHAEOLÓGICZNYCH I WYKAZANE W REJESTRZE ZABUDOWY
 - GRANICE PRZEZNACZENIA STREFY WYSTĘPOWANIA PODZIEMNYCH WOD I WYKAZANE W REJESTRZE ZABUDOWY
 - PRZEŚCIEŻNIKI W LUB LUBIENIA I LUBIENIA
 - PRZEŚCIEŻNIKI W LUB LUBIENIA I LUBIENIA
 - INNYMI U.S.C.
 - WYKAZANIE WYBRANYCH OBLĘGŁOŚCI PODANE W METRACH



WYKAZ STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABUDOWY ARCHAEOLÓGICZNYCH I WYKAZANE W REJESTRZE ZABUDOWY



LEGENDA

	TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEWIENI
	TERENY ZABUDOWY USŁUG I Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKAWOJEWIENI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEWIENI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEWIENI I USŁUG I MIESZKAWOJEWIENI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOJEWIENI I USŁUG I MIESZKAWOJEWIENI
	TERENY ZABUDOWY USŁUG
	TERENY ZABUDOWY USŁUG
	TERENY ZBIENI PUBLICZNEJ
	TERENY PARKINGU
	TERENY WODOKANALIZACYJNE
	TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY AUTOSTRADY
	TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DRÓG GMINNYCH
	TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DRÓG OSADKOWYCH
	TERENY DROG NIEMOTORYZOWYCH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU ŻBIKÓW-BAKI W PRUSZKOWIE - OBSZAR I

PROJEKTOWAŁ: HENRIK KASZKAŁEK

DATA: 2014 R.

**Załącznik nr 2 do
uchwały Nr XLV/426/2014
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 29 maja 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików-Bąki w Pruszkowie – Obszar I

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 647; z 2012 r. z późn. zm.) Rada Miejska w Pruszkowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie:

I wyłożenie – w terminie od 1 lipca 2013 roku do 29 lipca 2013 roku z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 14 sierpnia 2013r.

II wyłożenie – w terminie od 10 lutego 2014 do 10 marca 2014 roku z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 24 marca 2014 r.

L.p.	Data wpływu uwagi podczas I i/lub II wyłożenia	Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga	Przeznaczenie w planie (symbol) według projektu wyłożonego do publicznego wglądu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwag	
					Stanowisko Prezydenta	Rozstrzygnięcie Rady Miasta
Uwagi zgłoszone do pierwszego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego						
1.	26-07-2013	Obszar MWU-4	MWU-4, MN-29 MWU-4, MN-29	a) Wprowadzenie ograniczenia do 9 lokali mieszkalnych w jednym budynku dla terenu MWU-4	Uwaga nieuwzględniona Zabudowa na terenie MWU-4 lokalizowana jest tylko do 3 kondygnacji co ograniczy liczbę mieszkań.	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
				b) Utrzymanie tak jak w planie obowiązującym wskaźnika parkingowego na terenie MWU-4 w postaci 1,3 miejsca na lokal mieszkalny o powierzchni 60m ² a dla mieszkań o powierzchni powyżej 60m ² 1,5 miejsca	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z ustaleniami planu miejsca parkingowe należy lokalizować na działce budowlanej na której realizowana jest zabudowa. Ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji ograniczy też ilość mieszkań	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta

				<p>c) Wprowadzenie zapisów odnośnie wskaźników parkingowych w następującej treści: „dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca parkingowe w parkingach podziemnych gdy koszt miejsca parkingowego jest wliczony w cenę mieszkania” i zapis „dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 25% miejsc parkingowych musi zostać zrealizowane w postaci parkingów naziemnych”</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona W planie miejscowym nie można określać sposobu zbywania miejsc parkingowych i wprowadzania wytycznych odnośnie transakcji nieruchomości</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
				<p>d) Wprowadzenie definicji wysokości zabudowy w brzmieniu: „należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu ulicy przy której stoi budynek do najwyższej położonego elementu dachu</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Pojęcie wysokości budynków i sposób jego mierzenia określone jest w przepisach prawa budowlanego i nie może być specjalnie definiowane w planie miejscowym</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
2.	7 uwag tej samej treści złożonych w terminach od 29-07-2013 do 14-08-2013	Obszar MWU-4	MWU-4	<p>a) Wprowadzenie ograniczenia do 9 lokali mieszkalnych w jednym budynku dla terenu MWU-4</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Zabudowa na terenie MWU-4 lokalizowana jest tylko do 3 kondygnacji co ograniczy liczbę mieszkań</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
				<p>b) Utrzymanie tak jak w planie obowiązującym wskaźnika parkingowego na terenie MWU-4 w postaci 1,3 miejsca na lokal mieszkalny o powierzchni 60m² a dla mieszkań o powierzchni powyżej 60m² 1,5 miejsca</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z ustaleniami planu miejsca parkingowe należy lokalizować na działce budowlanej na której realizowana jest zabudowa. Ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji ograniczy też ilość mieszkań</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
3.	14-08-2013	nr ew. 213/1	MN-29	<p>Przyjęcie stawki 0% służącej naliczeniu jednorazowej opłaty planistycznej dla działki 213/1</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Zaproponowana stawka naliczenia opłaty planistycznej na poziomie 0,1% jest stawką bardzo niską</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
4.	14-08-2013	nr ew. 326/2, 326/4, 326/5 i 326/6 obręb 10	MN-34	<p>a) Utrzymanie wskaźnika powierzchni działki budowlanej jak w planie obowiązującym z możliwością tolerancji o 15%</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z aktualną interpretacją prawną niedopuszczalne jest ustalenie w planie miejscowym tolerancji procentowej w stosunku do wielkości działki budowlanej. Ustala się mini laną wielkość na 250 m² dla zabudowy szeregowej.</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>

				b) Utrzymanie szerokości działki budowlanej jak w planie obowiązującym z możliwością tolerancji o 15%	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z aktualną interpretacją prawną niedopuszczalne jest ustalanie w planie miejscowym tolerancji procentowej w stosunku do szerokości frontu działki. Ustala się szerokość frontu na 6 m dla zabudowy szeregowej.	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
5	20-08-2013	Obszar planu	Obszar planu	W par. 24 pkt 1 odnośnie przebiegu linii elektroenergetycznej 110kV dopisać sformułowanie „w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego	Uwaga nieuwzględniona W wyłożonym do publicznego wglądu planie pojawił się zapis odnoszący się do skablowania linii elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami z zakresu elektroenergetyki. W planie miejscowym nie można stosować zapisów nakazujących uzgadnianie ewentualnych inwestycji z innymi instytucjami. Jest to niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
Uwagi zgłoszone do drugiego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego						
6.	14-02-2014	Dz. ew. 13/2 obr 7	MN-53, KDL-25	Wrysowanie na przedmiotowej działce drogi publicznej dojazdowej która umożliwiłaby podział, dobry dojazd oraz uzbrojenie we wszystkie media. Wnioskowana droga miałaby bezpośredni zjazd z ul Słonecznikowej. Zgodnie z załączonym do uwagi załącznikiem graficznym.	Uwaga nieuwzględniona Przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej zapewniony w projekcie planu. Tym samym wyznaczenie nowej drogi publicznej jest niezasadne z perspektywy ekonomicznej	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
7.	25-02-2014	Dz. ew. nr 171/1, nr 206/116 obr 10	MW-8	Przeznaczenie przedmiotowej działki pod funkcje usługowo-mieszkaniową	Uwaga nieuwzględniona Przez działkę 171/1 przebiegają ważne na tym obszarze sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim kolektor deszczowy kd1000 który został przebudowany i pełni istotną funkcję odwadniającą. Ponadto teren MW-8 na którym położone są przedmiotowe działki znajduje się intensywna zabudowa wielorodzinna. Wskazane jest więc pozostawienie terenu niezabudowanego pozwalającego na stworzenie skweru lub niewielkiego terenu zieleni przy istniejących budynkach mieszkalnych	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta

8.	25-02-2014	Uwaga 14 osób Dz. ew. nr 6/9 i 7/9 obr 7	MN-60	Włączenie do sieci publicznych dróg gminnych drogi ustanowionej na przedmiotowych działkach. Wnioskodawcy wyrażają w uwadze wolę nieodpłatnego przekazania prawa własności nieruchomości na rzecz miasta Pruszków	Uwaga nieuwzględniona Droga ta pełni obecnie funkcje drogowe jako droga wewnętrzna. Włączenie jej w sieć dróg publicznych jest niezasadne ekonomicznie	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
9.	25-02-2014	Dz. ew. nr 3/3 obr 7	U-4	Zmiana przeznaczenia przedmiotowej działki z usługowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Uwaga nieuwzględniona częściowo Przedmiotowa działka w części południowej zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jednak jej część północna pozostanie w przeznaczeniu usługowym z uwagi na bliskie sąsiedztwo autostrady A2 i jej uciążliwość	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
10.	26-02-2014	Dz. ew. nr 22/5 i 22/6 obr 7	KDL-13, MWU-1, MWU-2	Przesunięcie północnej granicy pasa drogowego KDL-13 tak aby jego północna granica była zbieżna z północną granicą działki 22/5 zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi	Uwaga nieuwzględniona częściowo Zmieniono przebieg północnej granicy pasa drogi KDL-13 zgodnie z intencją zawartą w uwadze jednak inaczej rozwiązano połączenie drogowe niż zaproponowano w uwadze	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
11.	14-03-2014	wschodnia część obszar planu pomiędzy ulicami Dąbrowskiej i Zdziarskiej	MN-46, MN-49, MN-50, MN-51, MN-58,	Zmiana przeznaczenia działek położonych na obszarze ograniczonym ulicami Dąbrowskiej/Korczaka, Zdziarskiej/Zbikowskiej i granicą z Piastowem z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną (małe domy mieszkalne).	Uwaga nieuwzględniona Na przeważającej części terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ta zabudowa istnieje i się rozwija. Przeznaczenie tak dużego terenu obejmującego kilkadziesiąt działek gruntowych pod zabudowę wielorodzinną godzi w interes pozostałych właścicieli którzy nie zgłaszali w tym zakresie uwag ani wniosków	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
12.	14-03-2014	wschodnia część obszar planu pomiędzy ulicami Dąbrowskiej i Zdziarskiej	MN-46, MN-49, MN-50, MN-51, MN-58,	Poparcie w sprawie przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną zgodnie z wnioskiem złożonym jak uwaga poz. 11.	Uwaga nieuwzględniona Na przeważającej części terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ta zabudowa istnieje i się rozwija. Przeznaczenie tak dużego terenu obejmującego kilkadziesiąt działek gruntowych pod zabudowę wielorodzinną godzi w interes pozostałych właścicieli którzy nie zgłaszali w tym zakresie uwag ani wniosków	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta

13.	17-03-2014	obszar planu	wszystkie tereny oznaczone jako MN	W par. 34 dopuszczenie wydzielenia mniejszej powierzchni działki o 15%.	Uwaga nieuwzględniona Obecne przepisy prawne i stanowisko organów nadzorczych nie dopuszczają określania tolerancji procentowej w stosunku do minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej. Zaproponowane w planie wielkości są porównywalne jak w planie dotychczas obowiązującym.	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
14.	17-03-2014	Działka nie wskazana, obszar przy ul. Granicznej	MN-34, MN-40.	Wprowadzenie ograniczeń co do wysokości ,intensywności i powierzchni zabudowy szeregowej na terenie przy ul. Granicznej	Uwaga nieuwzględniona ze względu na dopuszczenie zabudowy szeregowej na przedmiotowym terenie w dotychczas obowiązującym planie	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
15.	20-03-2014	Dz. ew. nr 194/13 obr 7	MN-53, KDD-16	a) Zgoda na wytyczenie drogi przez działkę zgodnie z uwagą złożoną patrz poz.6 niniejszego załącznika jednak tylko w północnej części przedmiotowej działki zgodnie z załącznikiem graficznym	Uwaga nieuwzględniona Działka 13/2 do której miałby być dojazd posiada dostęp do drogi publicznej zapewniony w projekcie planu jak i w planie obowiązującym. Tym samym wyznaczenie nowej drogi publicznej jest niezasadne z perspektywy ekonomicznej	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
				b) Zwężenie fragmentu drogi KDD-16 z 10 m na 8 m ze względu na kolidowanie przebiegu z istniejącymi zabudowaniami na działce	Uwaga nieuwzględniona Wyznaczona w planie szerokość drogi KDD-16 pozostała niezmienną w stosunku do planu obowiązującego gdyż nie ma takiej potrzeby	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
16.	20-03-2014	Działka nie wskazana, obszar przy ul. Mickiewicza	KDL-9, MW-12, MN-23, MN-20	a) Rezygnacja z przeprowadzenia drogi (przedłużenie ul. Mickiewicza) przez działkę z uwagi na żyjące tam zwierzęta. Ewentualnie poprowadzenie chodnika jedynie po jednej stronie ulicy	Uwaga nieuwzględniona Przedłużenie ul Mickiewicza ma służyć jako dojazd publiczny do terenu zabudowy wielorodzinnej MW-12. W przypadku realizacji takiej zabudowy konieczne będzie prawidłowe skomunikowanie tego terenu z resztą obszaru	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
				b) Sprzeciw wobec przeznaczania terenu na końcu ulicy Mickiewicza przy rzece pod zabudowę wielorodzinną	Uwaga nieuwzględniona Teren ten by przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną w dotychczasowym planie	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta

17.	24-03-2014	Dz. ew. nr 28/2 obr 7	ZP-10, KDL-19	Zmiana przeznaczenia terenu ZP-10 pod zabudowę. Poprowadzenie ul. Kwitnącej w dotychczasowym śladzie ul. Zdziarskiej do skrzyżowania z ul. Chabrową	Uwaga nieuwzględniona Teren ZP-10 to jedyny teren funkcjonalny przeznaczony pod zielen publiczną w centralnej części planu. Takich terenów brakuje w tej części obszaru. W jego okolicy może powstać intensywna zabudowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna tym samym utrzymanie tego terenu, który był już wyznaczony w tym miejscu w planie obowiązującym jest zasadne. Pozwoli to na urządzenie skweru lub niewielkiej przestrzeni publicznej dla mieszkańców. Wskazana w uwadze analogia do terenu parkingu KP-1 jest niezasadna gdyż na tym terenie znajdował się parking i jest to uwzględnienie wprost, stanu istniejącego	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta
18.	24-03-2014	Działki położone w terenie MN-34	MN-34	Ograniczenie zabudowy na terenie MN-34 wyłącznie do jednorodzinnej wolnostojącej a nie jak obecnie z dopuszczeniem zabudowy szeregowej	Uwaga nieuwzględniona ze względu na dopuszczenie zabudowy szeregowej na przedmiotowym terenie w dotychczas obowiązującym planie.	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pruszkowie

Henryk Waclawek

**uchwały Nr XLV/426/2014
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 29 maja 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików-Bąki w Pruszkowie - Obszar I

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY I INNEJ INFRASTRUKTURY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH RADA MIEJSKA W PRUSZKOWIE ROZSTRZYGA CO NASTĘPUJE:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików-Bąki w Pruszkowie - obszar I obejmują:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

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

§ 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 postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki 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 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. 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 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (. Dz. U. z 2009 r. , Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi 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 2001 r.(t. jedn. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 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 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pruszkowie

Henryk Wacławek