



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 23 października 2014 r.

Poz. 9836

### UCHWAŁA NR XLVII/452/2014 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Żbików II etap 2**

Na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz Uchwały Nr XII/107/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Żbików II etap 2, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. Zakres regulacji**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Żbików II, etap 2, zwany dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: zaczynając od północnego narożnika na granicy działki nr ew. 107/2, w kierunku północno-wschodnim wzdłuż prostej łączącej wymieniony narożnik z narożnikiem działki nr ew. 117/2 i dalej do przecięcia z północną granicą administracyjną miasta Pruszkowa wspólną z granicą administracyjną gminy Ożarów Mazowiecki, a następnie wzdłuż tej granicy do przecięcia z granicą rzeki Żbikówki;
- 2) od północnego-wschodu: wzdłuż północno-zachodniej granicy rzeki Żbikówki (na działkach nr ew. 28/4, 28/18, 28/21, 28/23, 28/24, 28/25, 28/26, 28/29 w obr. 5) w kierunku południowym do przecięcia z zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Reymonta;
- 3) od południa: wzdłuż południowej granicy rzeki Żbikówki;
- 4) od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 17 obr.4, następnie wzdłuż południowej granicy ulicy Żbikowskiej na działce nr ew. 1/5 obr. 4, a następnie w kierunku północnym z przejściem przez ulicę Żbikowską i dalej wzdłuż wschodniej granicy ulicy Ożarowskiej do południowego narożnika działki nr ew. 51/4 obr. 3;
- 5) od północy i zachodu: wzdłuż południowej i wschodniej granicy działki nr ew. 51/4, następnie wzdłuż wschodniej granicy działek nr ew. 107/5, 107/3 obr. 3 do narożnika na granicy działki nr ew. 107/2.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego;
- 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 miejscowym;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania podlegających ochronie terenów górniczych, a także terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny, bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo - usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup> i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** - należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury;
- 5) **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;
- 6) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe. Wyraża się ją jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** -należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 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 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;
- 11) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 12) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;
- 13) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi;
- 14) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i cyfrowym lub tylko symbolem literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;

- 15) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie do 10 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokolem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzeniach służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalno-usługowym poza tym lokalem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 18) **usługach i produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową lub produkcyjną posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej powodować przekraczanie standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczenia rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
- 19) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego z zachowaniem funkcji.

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

§ 6. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice terenów wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) granice zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) granice istniejących melioracji (tereny zdrenowane);
- 4) pomnik przyrody - drzewo;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) prognozowaną strefę występowania poziomu hałasu przekraczającego poziom wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia ogólne planu**  
**Rozdział 1.**

**Ustalenie w zakresie kształtowania przestrzeni i przeznaczenia terenu**

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 48MW;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 2MN; 3MN, 4MN, 10MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 31MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 67MN;
- 3) zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 5UMN, 6UMN, 7UMN, 9UMN, 11UMN, 12UMN, 14UMN, 28UMN, 29UMN, 30UMN, 35UMN, 39UMN, 47UMN, 51UMN, 64UMN;
- 4) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 65U i 66U;
- 5) zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, oznaczony na rysunku planu symbolem 74UP;
- 6) obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU;
- 7) zieleni urządzonej w zespole obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8ZP/RU;
- 8) zieleni urządzonej parku miejskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem 32ZP/WS/US;
- 9) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 13ZP, 17ZP, 21ZP, 22ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP, 49ZP, 50ZP, 73ZP;
- 10) ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 33ZD, 34ZD;
- 11) wód powierzchniowych rzeki Żbikówki, oznaczone na rysunku planu symbolami 68WS, 69WS, 70WS, 71WS, 72WS;
- 12) urządzeń elektroenergetycznych:
  - a) Rejonowy Punkt Zasilania (RPZ), oznaczony na rysunku planu symbolem 52EE,
  - b) stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 53EE, 54EE, 55EE, 56EE, 57EE, 58EE, 59EE, 60EE, 61EE, 62EE, 63EE;
- 13) dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných:
  - a) autostrada A-2, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDA-2,
  - b) droga ponadregionalna - ulica główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDG2/2,
  - c) ulice zbiorcze, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDZ1/2, 39KDZ1/2,
  - d) ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 4KDL1/2, 5KDL1/2, 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 11KDL1/2, 12KDL1/2, 13KDL1/2, 14KDL1/2, 15KDL1/2, 16KDL1/2, 17KDL1/2,
  - e) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami, 9KDD1/2, 18KDD1/2, 19KDD1/2, 20KDD1/2, 21KDD1/2, 22KDD1/2, 23KDD1/2, 24KDD1/2, 25KDD1/2,
  - f) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 26KX, 27KX, 28KX, 29KX, 30KX, 31KX, 32KX, 33KX, 34KX, 35KX, 36KX, 37KX, 38KX.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie towarzyszące oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: autostrady KDA-2, dróg publicznych KDG, KDZ, KDL, KDD oraz tereny wód powierzchniowych WS.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KDA-2 (autostrada A-2), 2KDG2/2 (projektowana droga ponadregionalna „Paszkowianka”), 39KDZ1/2 (ul. Żytunia – droga powiatowa nr 4117W), 4KDL1/2 (ul. Żbikowska - droga powiatowa nr 3132W) oraz WS (tereny wód powierzchniowych), jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Wyznacza się tereny: ulicy zbiorczej oznaczony symbolem 3KDZ1/2, ulic lokalnych oznaczone symbolami KDL1/2 i ulic dojazdowych oznaczone symbolami KDD, jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Na obszarze planu, ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące realizacji nośników reklamowych, szyldów**

1. Wolnostojące nośniki reklamowe mogą być lokalizowane wzdłuż dróg publicznych (w liniach rozgraniczających) klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

2. Usytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnymi musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

3. Dopuszcza się nośniki reklamowe na zewnętrznych ścianach budynków.

4. Ustala się następujące parametry techniczne wolnostojących nośników reklamowych:

1) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna – 12 m<sup>2</sup>;

2) maksymalna wysokość nośnika reklamowego – 6 m.

5. Ustala się maksymalną wysokość szyldów na 0,7 m.

6. Ustala się następujące parametry techniczne szyldów semaforowych:

1) maksymalna wysokość - 0,7 m;

2) maksymalna miara wystawiania szyldu poza obrys budynku – 1,0 m.

7. Dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na kioskach, na ogrodzeniach lub elewacjach budynków w postaci pasa reklamowego o szerokości do 0,7 m umieszczonego na wysokości gzymsu pierwszej kondygnacji oraz szyldów semaforowych.

8. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

9. Nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy i reklam:

1) na ogrodzeniach terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

2) na innych ogrodzeniach w sposób, który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe; na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, słupy linii energetycznych, stacje transformatorowe, wyrzutnie i czerpnie powietrza.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń**

1. Od strony dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi dopuszcza się budowę ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, ażurowych w minimum 50%, z dopuszczeniem cokołu pełnego do maksymalnej wysokości 0,6 m od poziomu terenu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RU i 8ZP/RU dopuszcza się zachowanie od strony ulic i ciągu pieszo-jezdnego ogrodzeń pełnych oraz ich odbudowę i przebudowę.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RU, 7UMN, 29UMN, 30UMN, 74UP oraz 8ZP/RU ustala się obowiązek stosowania w ogrodzeniach tuneli ekologicznych, umożliwiających migrację małych zwierząt (z wyłączeniem odcinków ogrodzeń na terenach 1RU oraz 8ZP/RU, wpisanych do rejestru zabytków).

4. Od strony ulic i ciągów pieszo-jezdných zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem słupków i cokołów).

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 10.** 1. Ustala się udział zieleni w zagospodarowaniu poszczególnych terenów - minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w 7 ust. 1 pkt 1, do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w 7 ust. 1 pkt 2, do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w 7 ust. 1 pkt 3 (z wyłączeniem terenów 30UMN, 35UMN i 39UMN), do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) zakwalifikowanie terenów 30UMN, 35UMN i 39UMN, do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w 7 ust. 1 pkt 8, do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) nieklasyfikowanie terenów, o których mowa w 7 ust. 1 pkt 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 i 13 do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem.

3. Ustala się wprowadzanie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów:

- 1) zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną;
- 2) kanalizacji komunalnej bytowej i deszczowej;
- 3) wywozu odpadów stałych.

4. Dopuszcza się użytkowania studni istniejących i ujęć podziemnych, zbiorników bezodpływowych oraz powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych.

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

6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

7. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna, inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się ochronę pomnika przyrody – lipy, na terenie wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1501-A zespołu ogrodniczego Piotra Hosera z willą murowaną wraz z parkiem – arboretum (ul. Żbikowska 56).

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę zagospodarowania istotnego elementu krajobrazu kulturowego tego obszaru - „Glinianek Hosera” (obecnie „Park Mazowsze”).

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 11. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) oznacza się na rysunku planu granice terenów wpisanych do rejestru zabytków objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) w granicach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, podlega ochronie zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-100 nr ew. AZP 58-64/7 (dotyczy terenów: 42MN, 45MN, 46MN, 47UMN, 48MW, 61EE, 62EE, 67MN, 15KDL1/2, 25KDD1/2, 27KX i 28KX). Wszelkie roboty budowlane lub ziemne w obszarze zabytku wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewidencji AZP 57-64/15) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (dotyczy terenów: 9UMN, 10MN, 42MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47UMN, 48MW, 60EE, 61EE, 62EE, 67MN, 2KDG2/2, 3KDZ1/2, 4KDL1/2, 15KDL1/2, 19KDD1/2, 25KDD1/2, 27KX i 28KX), a wszelkie roboty budowlane lub ziemne w strefie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

2. Granice terenów wpisanych do rejestru zabytków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RU i 8ZP/RU oraz 17KDL1/2 obejmują:

- 1) zespół architektoniczno-produkcyjny gospodarstwa ogrodniczego założonego przez Piotra Hozera (ul. Żbikowska 51) wpisany do rejestru zabytków pod nr 1500-A (piwnice, dom zarządcy, pakownia, szklarnia, stajnia, stodoła-spicchrz, budynek transformatora, wiatrak, mur ceglany, mur z bramą);
- 2) zespół ogrodniczy Piotra Hozera z willą murowaną wraz z parkiem – arboretum oraz terenem, na którym znajduje się lipa – pomnik przyrody (ul. Żbikowska 56), wpisany do rejestru zabytków pod nr 1501-A (willa, park-arboretum).

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 2, podlegają ochronie obiekty zabytkowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z kształtowania miejsc publicznych**

§ 12. 1. W obszarze planu, ustala się jako miejsca publiczne teren „Glinianek Hozera” (obecnie „Park Mazowsze”).

2. W obszarze planu, ustala się obowiązek kształtowania miejsc publicznych przy ich zagospodarowywaniu jako terenów ogólnodostępnych, z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających dostęp dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 13. W obszarze planu, ustala się:

- 1) nie wyznacza się terenu do scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się dla działek uzyskanych w wyniku scaleń i podziału: powierzchnie, szerokości frontu oraz kąty położenia granic w stosunku do pasa drogowego dróg/ulic, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 14. 1. Zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg.

2. Ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:

- 1) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami;



- 2) klasyfikacji technicznej ulic/dróg;
- 3) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym.

3. Podstawowy układ drogowo-uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) istniejąca autostrada A-2, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDA-2;
- 2) projektowany odcinek drogi ponadregionalnej (tzw. „Paszkowianka”) – w klasie drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDG2/2;
- 3) ulica zbiorcza oznaczona symbolem 3KDZ1/2.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:

- 1) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
- 2) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 3) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KX;
- 4) poprzez oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, istniejące na terenie autostrady 1KDA-2 drogi dojazdowe;
- 5) poprzez istniejące drogi publiczne przylegające do obszaru planu.

5. Dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu - o minimalnej szerokości 6m.

6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą i rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

7. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnym.

8. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich ulic.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady realizacji miejsc do parkowania**

§ 15. 1. Ustala się lokowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych w korytarzach dróg i ulic, jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12 m.

3. Dopuszcza się miejsca do parkowania w korytarzach ciągów pieszo-jezdnym KX.

## **Rozdział 9.**

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

§ 16. 1. Ustala się zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach ulic/dróg i ciągów pieszo-jezdnym przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczających ulic, a ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

3. Na terenach zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, lokalnej i ponadlokalnej oraz dopuszcza ich modernizację i przebudowę oraz realizację przyłączy do infrastruktury technicznej według potrzeb i przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 17. Przyjmuje się następujące zasady docelowej obsługi terenów:

- 1) w zakresie obsługi wodociągowej ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe, dla całego obszaru objętego planem ustala się z sieci wodociągowej (średnica minimum 60 mm), zasilanej z systemu ogólnomiejskiego,

- b) budowę sieci rozbiorczej w układach pierścieniowych, stosownie do potrzeb,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej,
  - d) dopuszcza się możliwość wykonywania nowych ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowo – komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji (średnica minimum 160 mm), jako odbiornik wskazuje się oczyszczalnię w Pruszkowie (poza obszarem planu),
  - b) dla działek bez dostępu do miejskiej sieci kanalizacji dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia ich wywozu do stacji zlewnej i bezzwłocznego przyłączenia do sieci kanalizacyjnej po oddaniu jej do eksploatacji,
  - c) odprowadzane wód opadowych z terenów zabudowy i terenów dróg docelowo do zrealizowanej sieci kanalizacji deszczowej, o średnicy minimum 200 mm,
  - d) dopuszcza się odwodnienie terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - e) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
  - f) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji bytowej-komunalnej, na jezdnie dróg oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
  - h) wody opadowe z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi po uprzednim ich podczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - i) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych wg rozwiązań indywidualnych powierzchniowo lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu,
  - j) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) w terenach zieleni urządzonej ZP w sąsiedztwie rzeki Żbikówki;
- 3) w zakresie melioracji ustala się:
- a) w granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych,
  - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych i drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego (w ramach zabudowy i zagospodarowania terenów zdrenowanych);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV poza obszarem planu (RPZ Piastów i RPZ Pruszków) oraz projektowanej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV, której lokalizację ustalono na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 52EE,
  - b) obsługę poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną, rozbudowywaną stosownie do wzrostu zapotrzebowania mocy i potrzeb,
  - c) dopuszczenie likwidacji, przebudowy i modernizacji istniejących sieci oraz urządzeń energetycznych, w szczególności ich przesunięcia lub zamiany na podziemne,
  - d) lokalizację stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

- e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, poza miejscami oznaczonymi na rysunku planu, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg/ulic,
  - f) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - g) dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej z wyłączeniem turbin wiatrowych,
  - h) dla linii napowietrznych 15 kV pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa po 6 m od osi linii na każdą stronę, w której obowiązuje zakaz realizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz innych funkcji chronionych,
  - i) dla istniejącej linii napowietrznej 110 kV pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa po 19 m od osi linii na każdą stronę, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz innych funkcji chronionych,
  - j) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
  - k) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła zasilanych w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego, oleju opałowego lub paliw ekologicznych (w tym stałych) i energii odnawialnej, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska,
  - b) dopuszczenie obsługi z miejskiej sieci ciepłowniczej – z Elektrociepłowni Pruszków (poza obszarem planu),
  - c) zakaz realizacji kotłowni użytkujących oleje ciężkie i przepracowane;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i w razie potrzeby rozbudowywanej rozbiorczej sieci średniego ciśnienia (minimum Ø32 mm),
  - b) w przypadku budowy nowych gazociągów – nakazuje się ich budowę w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
  - c) sytuowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
  - d) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach lub innych miejscach zapewniających ich dostępność od strony ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,
  - e) zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa (stref kontrolowanych) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i rozbudowywanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy lub sieci bezprzewodowych.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady gospodarowania odpadami**

**§ 18. 1.** Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

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

**Rozdział 11.****Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 19. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

2. Dopuszcza się zachowanie reklam zrealizowanych przed wejściem w życie planu, o ile ich usytuowanie jest zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego oraz lokalizacja znajduje się poza granicami terenu wpisanego do rejestru zabytków.

**Rozdział 12.****Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

§ 20. Określa się następujące stawki procentowe służące ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 0% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 48MW;
- 2) 0% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 10MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 31MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 67MN;
- 3) 0% - dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5UMN, 6UMN, 7UMN, 9UMN, 11UMN, 14UMN, 28UMN, 29UMN, 30UMN, 35UMN, 39UMN, 47UMN, 51UMN;
- 4) 0% - dla terenu obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU;
- 5) 0% - dla terenu zieleni urządzonej w zespole obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8ZP/RU;
- 6) 0% - dla terenu zieleni urządzonej parku miejskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 32ZP/WS/US;
- 7) 0% - dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13ZP, 17ZP, 21ZP, 22ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP, 49ZP, 50ZP, 73ZP;
- 8) 0% - dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 33ZD, 34ZD;
- 9) 0% - dla terenów wód powierzchniowych rzeki Żbikówki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 68WS, 69WS, 70WS, 71WS, 72WS;
- 10) 0% - dla terenów urządzeń elektroenergetycznych:
  - a) Rejonowy Punkt Zasilania (RPZ), oznaczony na rysunku planu symbolem 52EE,
  - b) stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 53EE, 54EE, 55EE, 56EE, 57EE, 58EE, 59EE, 60EE, 61EE, 62EE, 63EE;
- 11) 0% - dla terenów tras komunikacyjnych, ulic i ciągów pieszo-jezdných:
  - a) autostrady A-2, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDA-2,
  - b) ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG2/2,
  - c) ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ1/2, 39KDZ1/2,
  - d) ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL1/2, 5KDL1/2, 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 11KDL1/2, 12KDL1/2, 13KDL1/2, 14KDL1/2, 15KDL1/2, 16KDL1/2, 17KDL1/2,
  - e) ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD1/2, 18KDD1/2, 19KDD1/2, 20KDD1/2, 21KDD1/2, 22KDD1/2, 23KDD1/2, 24KDD1/2, 25KDD1/2,
  - f) ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 26KX, 27KX, 28KX, 29KX, 30KX, 31KX, 32KX, 33KX, 34KX, 35KX, 36KX, 37KX, 38KX;

- 12) 30% - dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 12UMN i 64UMN;
- 13) 30% - dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 65U i 66U;
- 14) 30% - dla terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów oznaczonego na rysunku planu symbolem 74UP.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48MW, ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usług (handlu, rzemiosła, gastronomii, biur i innej działalności gospodarczej, z wykluczeniem produkcji), jako lokale wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub w budynkach wolnostojących, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic: w zakresie 45° -135°;
- 4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

4. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 i ust. 2, ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15m;
- 6) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1,3 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, o powierzchni użytkowej do 60m<sup>2</sup>, dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 60m<sup>2</sup> - 1,5 miejsca do parkowania;
  - b) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej przeznaczonej dla funkcji usługowych,realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
- 7) przy łącznym występowaniu funkcji mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc parkingowych - parametr ten należy obliczać jako liczbę wymaganych miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 9) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0° -45°.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, z przylegających ulic lokalnych.

6. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2.

7. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 3.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 10MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 31MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 67MN, ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: funkcję usług (handlu, rzemiosła, gastronomii, biur i innej działalności gospodarczej), w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne lub w istniejących budynkach usługowych, o uciążliwości nieprzekraczającej granic nieruchomości.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup> dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej;
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 3) minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic lub ciągu pieszo-jezdnego w zakresie 45° - 135°;
- 5) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

4. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 i ust. 2, ustala się:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – budynek wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) na działce budowlanej ustala się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej 700 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej 450 m<sup>2</sup>;
- 5) parametry ustalone w pkt 3 i 4 nie dotyczą działek utworzonych w wyniku podziałów związanych z wydzieleniem układu komunikacyjnego wskazanego na rysunku planu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) dla terenu 3MN, zachowanie jako powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie mniej niż 80% z usytuowanej na tej działce budowlanej powierzchni, oznaczonej na rysunku planu jako grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10m;
- 11) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;

- 12) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem  $0^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połączy dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 14) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

5. Dopuszcza się zachowanie i adaptację budynków istniejących, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 7-12 i 14.

6. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających ulic i ciągów pieszo-jezdnymi.

7. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, na terenach: 42MN, 45MN, 46MN i 67MN, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2.

8. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, na terenach: 10MN, 42MN, 44MN, 45MN, 46MN i 67MN, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 3.

9. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu na terenach: 2MN, 3MN, 4MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN, obowiązują ustalenia zawarte w § 17 pkt 3.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem 30UMN ustala się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty i zdrowia (szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum, przedszkole, żłobek, przychodnia zdrowia, itp.) oraz usługi o programie rekreacyjno-sportowym, hotelowym lub gastronomicznym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż  $1000 \text{ m}^2$ ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic lub ciągu pieszo-jezdnego w zakresie  $45^{\circ}$  -  $135^{\circ}$ ;
- 4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

4. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 ustala się:

- 1) możliwość realizacji funkcji usługowej i mieszkaniowej w ramach jednego obiektu lub obiektów oddzielnych;
- 2) na działce budowlanej ustala się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej  $1000 \text{ m}^2$ ;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zachowanie jako powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie mniej niż 80% z usytuowanej na tej działce budowlanej powierzchni, oznaczonej na rysunku planu jako grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10m;
- 9) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
- 10) przy łącznym występowaniu funkcji mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc parkingowych - parametr ten należy obliczać jako liczbę wymaganych miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 11) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0° -45° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połączy dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających ulic i ciągu pieszojezdnego.

6. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5UMN, 6UMN, 7UMN, 9UMN, 11UMN, 12UMN, 14UMN, 28UMN, 29UMN, 35UMN, 39UMN, 47UMN, 51UMN, 64UMN ustala się tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury.

3. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.1 i 2 ustala się:

- 1) możliwość realizacji funkcji usługowej i mieszkaniowej w ramach jednego obiektu lub obiektów oddzielnych;
- 2) możliwość rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej zachowując jedynie zabudowę usługową;
- 3) możliwość rezygnacji z zabudowy usługowej zachowując jedynie zabudowę mieszkaniową;
- 4) uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu, prognozowanej strefy występowania poziomu hałasu przekraczającego poziom wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;
- 6) na działce budowlanej ustala się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej, budynku mieszkalnego wolno stojącego i budynków z usługami albo tylko budynków z usługami - 700 m<sup>2</sup>. Parametr nie dotyczy działek utworzonych w wyniku podziałów związanych z wydzieleniem układu komunikacyjnego wskazanego na rysunku planu;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,02;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5UMN, 6UMN, 9UMN, 11UMN, 12UMN, 13UMN, 14UMN, 28UMN, 35UMN, 39UMN, 47UMN, 51UMN, 64UMN – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;



- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 7UMN oraz 29UMN - nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) dla terenu 7UMN, zachowanie jako powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie mniej niż 80% z usytuowanej na tej działce budowlanej powierzchni, oznaczonej na rysunku planu jako grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne;
- 13) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10m;
- 14) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
- 15) przy łącznym występowaniu funkcji mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc parkingowych - parametr ten należy obliczać jako liczbę wymaganych miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 16) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0° -45° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połączy dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);
- 17) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 18) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy.

4. Plan dopuszcza zachowanie i adaptację budynków istniejących, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1-5 i 9-18.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, budynku mieszkalnego wolno stojącego i budynków z usługami albo tylko budynków z usługami - 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic lub ciągu pieszo-jezdnego w zakresie 45° -135°;
- 4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających ulic lokalnych, ulic dojazdowych, ulicy zbiorczej i ciągów pieszo-jezdnych.

7. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, na terenie 47UMN, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt. 2.

8. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, na terenach 9UMN i 47UMN obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt. 3.

9. W granicach terenów zdrenowanych, oznaczonych na rysunku planu na terenach: 5UMN, 6UMN, 7UMN, 14UMN, 28UMN i 29UMN, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

**§ 25. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 65U i 66U ustala się tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, produkcja nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic lub ciągu pieszo-jezdnego w zakresie 45°-135°;
- 4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

4. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.1 i 2 ustala się:

- 1) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>. Parametr nie dotyczy działek utworzonych w wyniku podziałów związanych z wydzieleniem układu komunikacyjnego wskazanego na rysunku planu;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m;
- 8) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,
  - b) dla funkcji produkcyjnych – 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji produkcyjnych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 5 osób zatrudnionych, realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
- 9) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0°-45°;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających ulic lokalnych, drogi dojazdowej na terenie autostrady i ciągu pieszo-jezdnego.

**§ 26. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 74UP ustala się teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i handlowa, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury.

3. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.1 i 2 ustala się:

- 1) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu UP;
- 2) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>. Parametr nie dotyczy działek utworzonych w wyniku podziałów związanych z wydzieleniem układu komunikacyjnego wskazanego na rysunku planu;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość budynków -, nieprzekraczająca 12,0 m;
- 8) dopuszczenie zwiększenia do wysokości 16,0 m elementów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika z wymogów technologicznych;
- 9) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,
  - b) 1 stanowisko na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 5 osób zatrudnionych,realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
- 10) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0° -45° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Dopuszcza się zachowanie i adaptację budynków istniejących z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1-3 i 5-11.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic w zakresie 45° -135°;
- 4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z przylegających ulic lokalnych i dojazdowych oraz z drogi dojazdowej na terenie autostrady.

**§ 27. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się teren obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;

3) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa z uwzględnieniem zasięgu oznaczonej na rysunku planu prognozowanej strefy występowania poziomu hałasu przekraczającego poziom wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej, produkcja ogrodnicza oraz usługi, (dopuszczone w ramach zabudowy istniejącej).

3. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.1 i 2 ustala się:

- 1) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego prowadzący ma prawo dysponowania nieruchomością;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10m, z możliwością adaptacji istniejących elementów budynków powyżej wysokości 10 m;
- 6) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - b) funkcji produkcji ogrodniczej – 1 stanowisko na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych,
  - c) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) stosowanie dachów nachylonych pod kątem 0° -90° (odpowiednio do ich formy i konstrukcji).

4. Dopuszcza się zachowanie i adaptację budynków istniejących, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1 i 3-8.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, z przylegających ulic lokalnych i ciągu pieszo-jezdnego.

6. W granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 pkt 1.

8. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenie 1RU obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8ZP/RU ustala się teren zieleni urządzonej w zespole obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej z arboretum z zabytkową willą;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obsługa produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa, usługi (dopuszczone w ramach zabudowy istniejącej).

3. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.1 i 2 ustala się:

- 1) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 90 % powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10m, z możliwością adaptacji istniejących elementów budynków powyżej wysokości 10 m;
- 6) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej – 1 stanowisko na lokal mieszkalny,
  - b) funkcji produkcji ogrodniczej – 1 stanowisko na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych,
  - c) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) stosowanie dachów nachylonych pod kątem 0° -90° (odpowiednio do ich formy i konstrukcji).

4. Dopuszcza się zachowanie i adaptację budynków istniejących, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1 i 3-8.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, z przylegających ulic lokalnych i ciągu pieszo-jezdnego.

6. W granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 pkt 2.

7. Ustala się ochronę pomnika przyrody – lipy, na terenie wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1501-A zespołu ogrodniczego Piotra Hosera z willą murowaną wraz z parkiem – arboretum (ul. Żbikowska 56).

**§ 29.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13ZP, 17ZP, 21ZP, 22ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP, 49ZP, 50ZP, 73ZP ustala się tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, ogólnie dostępna, obudowa biologiczna rzeki Żbikówki, zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: terenowe obiekty rekreacyjno-sportowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy trwałej i tymczasowej. Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z oczyszczaniem wód deszczowych oraz miejsca do parkowania (na terenie 73ZP) pod warunkiem zachowania, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, wzdłuż rzeki Żbikówki.

5. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

**§ 30.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 32ZP/WS/US plan ustala teren zieleni urządzonej parku miejskiego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) wody powierzchniowe,
  - c) tereny rekreacyjno-sportowe,
  - d) obiekty kubaturowe o funkcjach związanych z przeznaczeniem rekreacyjno-sportowym, kulturą, edukacją i wychowaniem, obsługą hotelową i gastronomiczną, realizowane w ramach strefy zabudowy wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura sportowa oraz obiekty małej architektury.

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

- 1) zachowanie istniejących akwenów, z możliwością korekty linii brzegowej (przy zachowaniu nie mniej niż 80 % powierzchni lustra wody);
- 2) ochronę istniejących zadrzewień;
- 3) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej i sportowej oraz obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania, w ilości określonej programem parku na terenie oraz w powiązaniu z przyległymi ulicami oraz ciągiem pieszo-jezdnym 34KX.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic lub ciągu pieszo-jezdnego w zakresie 45° -135°;
- 4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

5. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.2 i 3, ustala się:

- 1) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m;
- 6) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych, realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej;
- 7) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0° -45°;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, wyznaczające strefę zabudowy.

6. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, z przylegających ulic i ciągu pieszo-jezdnego.

7. W granicach terenu obowiązują ustalenia wynikające z kształtowania miejsc publicznych zawarte w §12.

8. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

**§ 31.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 33ZD i 34ZD ustala się tereny ogrodów działkowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura sportowa, zieleń urządzone, obiekty małej architektury, altany i obiekty gospodarcze o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty kubaturowe o funkcjach związanych z przeznaczeniem rekreacyjno-sportowym, kulturą i zapleczem socjalnym oraz administracją.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.2 pkt 1 i 2 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących funkcji i zabudowy;

- 2) ochronę istniejących zadrzewień;
- 3) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej i sportowej oraz obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 6 stanowisk, w ramach zagospodarowania terenu działki oraz w powiązaniu z przyległymi ulicami.

4. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.2 pkt 3 ustala się:

- 1) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 80 % powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej, nie więcej niż 5,0 m;
- 6) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy ( z wyłączeniem altan, zabudowy rekreacyjnej i sanitariatów);
- 7) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0° -45°.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 z przylegających ulic.

**§ 32. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 68WS, 69WS, 70WS, 71WS, 72WS, ustala się tereny wód powierzchniowych.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń hydrotechnicznych (mostki, przepusty, urządzenia wodne) oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury ścieżek rowerowych i pieszych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się działania związane z ochroną i renaturalizacją ciągu rzeki Żbikówki.

4. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z przylegających ulic lub terenów przylegających, położonych poza obszarem objętym ustaleniami planu.

**§ 33. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 52EE, ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych (Rejonowy Punkt Zasilania - lokalizacja energetycznej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV).

2. Przy sytuowaniu obiektów i urządzeń stacji należy uwzględnić ograniczenia wynikające z:

- 1) istniejącej linii 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

3. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.2 pkt 3, ustala się:

- 1) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego prowadzący ma prawo dysponowania nieruchomością;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m,;
- 6) dopuszczenie usytuowania urządzeń infrastruktury o wysokości większej niż 10 m i mniejszej od 50 m n.p.t.;

- 7) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska realizowane w ramach zagospodarowania terenu EE;
- 8) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem  $0^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG2/2.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających ulic i ciągu pieszojezdnego.

5. Przy sytuowaniu urządzeń stacji należy uwzględnić ograniczenia wynikające z:

- 1) istniejącej linii 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

**§ 34.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 53EE, 54EE, 55EE, 56EE, 57EE, 58EE, 59EE, 60EE, 61EE, 62EE, 63EE ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny urządzeń elektroenergetycznych - stacje transformatorowe.

2. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, na terenach 61EE i 62EE obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wyznaczonej na rysunku planu, na terenach 60EE obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 3.

4. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenach 53EE, 54EE, 55EE, 56EE, 57EE, 58EE, 59EE, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

**§ 35.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDA-2, ustala się teren autostrady A-2.

2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z wydaną decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, na odcinku obowiązywania planu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – po granicach własności - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ogrodzenie terenu oraz odwodnienie – zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi;
- 3) wyposażenie w elementy ochrony przed hałasem - zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi.

**§ 36.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDG2/2 ustala się ulicę główną (projektowana droga ponadregionalna „Paszkwianka” ).

2. Dla ulicy, o której mowa w ust. 1, na odcinku obowiązywania planu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 35,0 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań do 64,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość podstawową jezdni - 2 x 7,0 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonach skrzyżowań;
- 3) lokalizację skrzyżowań:
  - a) skrzyżowanie z ciągiem projektowanych ulic 6KDL1/2 i ulicą zbiorczą (ul. Ożarowska – droga wojewódzka nr 701, przyległa do obszaru planu), ze wszystkimi relacjami skrotnymi,
  - b) skrzyżowanie z ciągiem projektowanych ulic 3KDZ1/2 i 4KDL1/2, ze wszystkimi relacjami skrotnymi,
  - c) skrzyżowanie z projektowanymi ulicami 5KDL1/2 i 16KDL1/2, na prawoskrętach, z możliwością dodatkowych relacji ruchu za zgodą zarządcy drogi 2KDG.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt. 3.

4. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt. 3.



**§ 37.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ1/2 i 39KDZ1/2 ustala się ulice zbiorcze.

2. Dla ulicy 3KDZ1/2, na odcinku obowiązywania planu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m;
- 2) szerokość podstawowa jezdni 7,0 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 3) lokalizację skrzyżowań:
  - a) skrzyżowanie z ciągiem projektowanych ulic 6KDL1/2 i 15KDL1/2,
  - b) skrzyżowanie z projektowaną ulicą 14KDL1/2 i ciągiem pieszo-jezdnym 34KX,
  - c) skrzyżowanie z ciągiem projektowanych ulic 11KDL1/2 i 13KDL1/2.

3. Dla ulicy 39KDZ1/2, na odcinku obowiązywania planu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość podstawowa jezdni 7,0 m.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, na terenie 3KDZ1/2 obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt. 3.

**§ 38.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL1/2, 5KDL1/2, 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 11KDL1/2, 12KDL1/2, 13KDL1/2, 14KDL1/2, 15KDL1/2, 16KDL1/2 i 17KDL1/2 plan ustala ulice lokalne.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, na odcinkach obowiązywania planu, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla ulic 4KDL1/2, 5KDL1/2, 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 12KDL1/2, 13KDL1/2, 14KDL1/2, 15KDL1/2, 16KDL1/2, 17KDL1/2 – 12,0 m;
  - b) dla ulicy 11KDL1/2 – odcinek zachodni 12,0 m i odcinek wschodni 15,0 m;
- 2) szerokość podstawowa jezdni - 7,0 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

3. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu 15KDL1/2 obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, na terenach 4KDL1/2 i 15KDL1/2 obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 3.

5. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenach 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 11KDL1/2, 17KDL1/2 obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

**§ 39.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD1/2, 18KDD1/2, 19KDD1/2, 20KDD1/2, 21KDD1/2, 22KDD1/2, 23KDD1/2, 24KDD1/2, 25KDD1/2, ustala się ulice dojazdowe.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, na odcinkach obowiązywania planu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m (z poszerzeniami i przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) szerokość jezdni - 5,0 m.

3. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu 25KDD1/2 obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wyznaczonej na rysunku planu, na terenach 19KDD1/2 i 25KDD1/2 obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 3.

5. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenach 9KDD1/2, 18KDD1/2, 20KDD1/2, 21KDD1/2, 22KDD1/2, 23KDD1/2, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

**§ 40.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami 26KX, 27KX, 28KX, 29KX, 30KX, 31KX, 32KX, 33KX, 34KX, 35KX, 36KX, 37KX, 38KX, ustala się ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla ciągów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) jezdnie o nawierzchni rozbieralnej, o szerokości minimum 5,0 m.

3. Dla ciągów, o których mowa w ust. 1, ustala się dopuszczenie ruchu kołowego wyłącznie dla bezpośredniej obsługi przylegających działek.

4. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, na terenach 27KX i 28KX obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2.

5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wyznaczonej na rysunku planu, na terenie 28KX obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 3. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenach 32KX, 33KX, 34KX, 35KX, 36KX i 38KX, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

#### **DZIAŁ IV.**

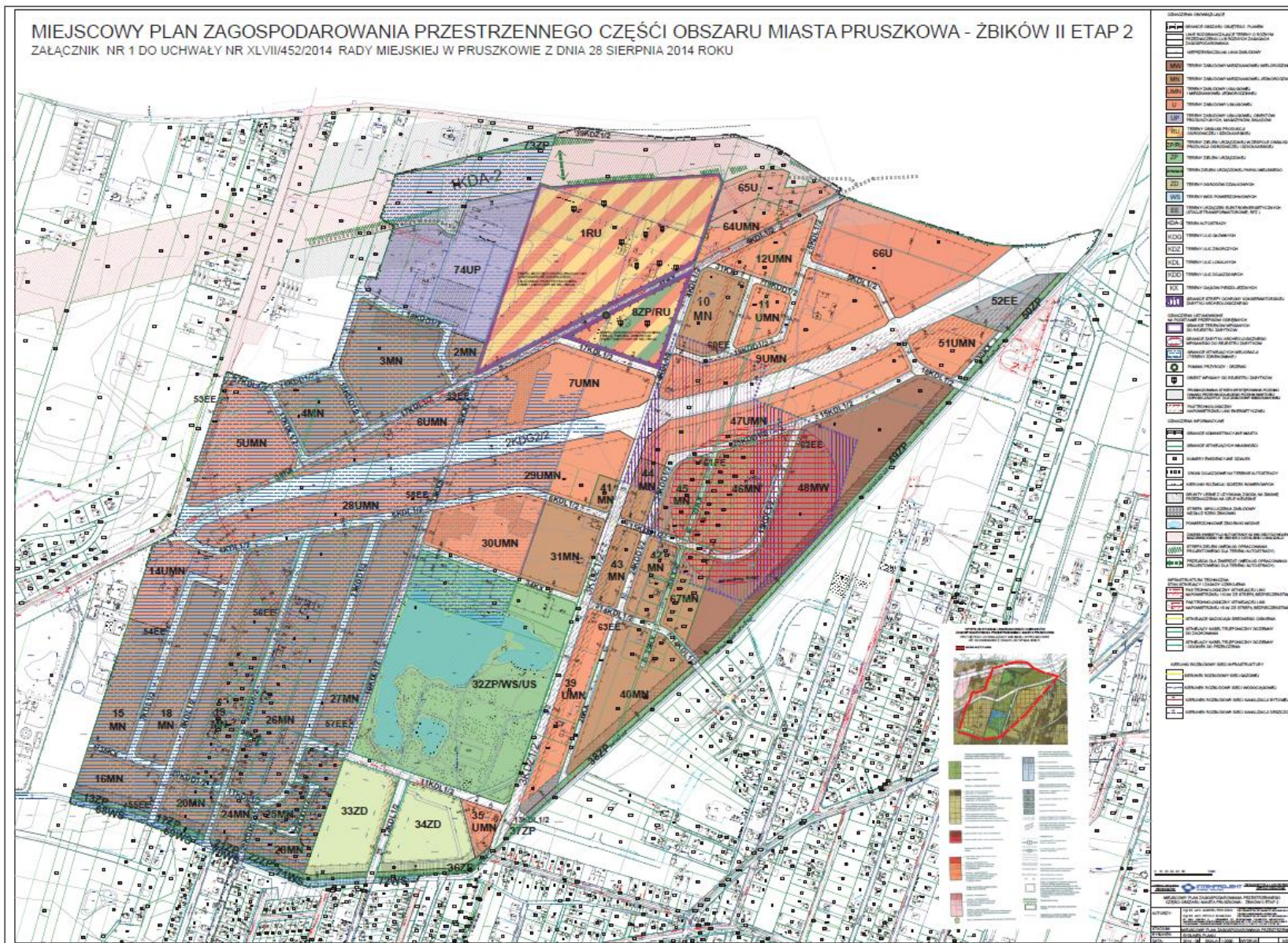
##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 41.** W obszarze objętym planem tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Żbików II etap 2, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/201/2004 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 maja 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 175 z dnia 16 lipca 2004 r. poz. 4547.

**§ 42.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

**§ 43.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Henryk Waclawek*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/452/2014  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –  
części obszaru miasta Pruszkowa - Żbików II etap 2”**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Pruszkowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania części obszaru miasta Pruszkowa - Żbików II etap 2, który był wyłożony do publicznego wglądu od 14 kwietnia 2014 roku do 14 maja 2014 roku z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 28 maja 2014 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (oryginał pisma w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie załącznik do uchwały nr XLVI/438/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r.		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.			
1.	23.05.2014r.	Osoba fizyczna	N a terenie 66U, dla działki ewidencyjnej nr 62/2 zmienić ustalenie § 25 ust. 3 pkt 1 i 2 dotyczące powierzchni działki i szerokości działki, ponieważ część działki ew. nr 62/2, po odcięciu terenu pod drogę 5 KDŁ nie będzie miała 2000m <sup>2</sup> powierzchni,	Działki ew. nr 62/2, 62/6, 61/7 obr 05	Dz. Ew nr 62/2 - 5KDŁ, 66U, 9U/MN, 19KDD;	W części uwzględniona	W części nieuwzględniona			w części nie uwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Pruszkowa	Ustalenie § 25 ust. 3 pkt 1 i 2 dotyczy postępowania przy scalaniu i podziału nieruchomości. Nie dotyczy postępowania przy podziale działek. Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych ustalana jest w § 25 ust 4 pkt 3. Nie ustala się szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych. Uzupełnia się ustalenia § 25 ust. 4 pkt 3, że powierzchnia ustalona w pkt 4 nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi i działek wynikowych po wydzieleniu drogi.
2	28.05.2014r.	Osoba fizyczna	Ponieważ ew. działka 63 obr 5 ma 1 ha, wnoszą om usunięcie projektowanej drogi 19KDD z działki ew. nr 63 oraz zawężenie drogi 5KDŁ i 19KDD do 8m. Z działki ew. nr 63 zarezerwowano już 6 m pod poszerzenie Żbikowskiej	Działka ew. nr 63 obr 05	4KDŁ, 12UMN, 5KDŁ, 19KDD, 11UMN, 9UMN	W części uwzględniona	W części nieuwzględniona			w części nie uwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Pruszkowa	Część drogi 19KDD jest wyznaczona zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Pod tę drogę wydzielono i wykupiono ew. dz. Nr 61/1 i 62/1. Droga 5KDŁ została wyznaczona po likwidacji MOP i dla połączenia drogi 16KDŁ z ulicą Żbikowską. Pod drogę 5KDŁ z działki ew. 63 wydziela się pas terenu o szerokość 5m. Pas ten i tak byłby wydzielony dla obsługi działek wydzielonych z działki ew. 63. W terenie UMN (można wydzielić 2 działki po 2000m <sup>2</sup> ). Drogi 5KDŁ i 19KDD są wyznaczone również na innych działkach, a właściciele tych innych działek nie zgłaszali uwag. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych nowe drogi KDL muszą mieć 12m w liniach rozgraniczających. Droga 19KDD w obowiązującym planie wynosi 12m. Zmniejsza się szerokość drogi 19KDD i 31KX do 10m w liniach rozgraniczających..

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Henryk Waclawek*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/452/2014  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie 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 miasta Pruszkowa - Żbików II etap 2, 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 funkcje 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 między innymi 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 885z 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 innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 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 Waclawek*