

## 5367

### UCHWAŁA Nr X/78/2011

#### RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 30 czerwca 2011 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa – obszar Okopowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)<sup>1</sup> art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)<sup>2</sup> oraz uchwały nr XXXV/321/09 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar „Okopowa”, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000r. Rada Miejska w Pruszkowie uchwała, co następuje:

#### Dział I

#### Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar „Okopowa” zwany dalej planem, który obejmuje tereny wyznaczone następującymi granicami:

- 1) od północy - południową granicą Al. Jerozolimskich wzdłuż południowej granicy działki nr ew. 1 obr. 27);
- 2) od wschodu granicą miasta Pruszkowa i miejscowości Reguły w Gminie Michałowice;
- 3) od południa granicą terenów WKD - wzdłuż północnej granicy działek nr ew. 89/21, 89/20, 89/22 i 89/19 obr. 27);
- 4) od zachodu ulicą Dolną: wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 48/2, południowej i zachodniej granicy działki nr ew. 70/4, zachodniej i północnej granicy działki nr ew. 69/3, zachodniej granicy działki nr ew. 48/ 2, następnie wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki nr ew. 48/1 do granicy działki nr ew. 1 obr. 27.

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

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania-załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) linie zabudowy obowiązujące;
- 7) drzewa do ochrony i zachowania.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) drzewo -pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną;
- 2) granicę potencjalnego zasięgu przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku od Al. Jerozolimskich i WKD.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 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 i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ponieważ nie występują w obszarze planu, nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 3) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną, zespół działek,

lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;

- 4) ekologicznych paliwach – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 5) jezdni odbarczającej – należy przez to rozumieć jezdnię, która powstanie w liniach rozgraniczających drogi KD- GP/KD-GPs służącą dla połączenia z istniejącym układem komunikacyjnym;
- 6) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o wysokości nie większej niż 3,5m, z dachem o nachyleniu połąci do 10o zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków, o powierzchni zabudowy nie większej niż 12m<sup>2</sup>;
- 7) kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 10) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie wzdłuż, których muszą być usytuowane zewnętrzne, zwrócone w kierunku linii rozgraniczającej terenu, nadziemne ściany bu-

dynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszzeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

- 11) maksymalnym współczynnikiem intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 12) nieprzekraczalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu lub najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia, z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;
- 13) niepublicznej drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 14) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, reklama świetlna, słup ogłoszeniowo – reklamowy, a także wszelkie znaki, napisy, szyldy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę jako element Miejskiego Systemu Informacji;
- 15) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 16) obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu;
- 17) ochronie drzew – należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;
- 18) parkingu zielonym – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub łąkowej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;
- 19) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 21) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 22) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrys ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, stu-

- dzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki;
- 23) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 24) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć że na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, co najmniej 60% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
- 25) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 26) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, nie więcej niż 40% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje nie więcej niż 40% jego powierzchni całkowitej;
- 27) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 28) sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 29) 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, w tym także szyldy semaforowe;
- 30) szyldzie semaforowym – należy przez to rozumieć szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 31) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
- 32) terenach realizacji celów publicznych – należy przez to rozumieć tereny służące celom publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 33) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pruszkowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 34) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli, apteki;
- 35) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenów i obiektów służących działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
- 36) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 37) wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego.

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

## Dział II

### Ustalenia ogólne planu

#### Rozdział 1

#### Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

##### Przeznaczenie terenu

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – MN,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej – oznaczone na rysunku planu symbolem – MNN;
- 2) tereny zabudowy usługowej:

tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem - U;
- 3) teren zieleni i wód:
  - a) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP,
  - b) teren wód powierzchniowych rowu Regulły – Malichy - oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren infrastruktury technicznej:

wodociągi - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę - oznaczony na rysunku planu symbolem WZ;
- 5) tereny komunikacji:

tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KD-W;
- 6) tereny komunikacji - drogi publiczne:
  - a) część terenu publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego z jezdnią odbarczającą - oznaczona na rysunku planu symbolem KD-GP/KD - GPs,
  - b) teren publicznej drogi lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L,
  - c) tereny publicznych dróg dojazdowych - oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D.

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

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 7.1. Nośniki reklamowe mogą być lokalizowane wzdłuż dróg publicznych (w liniach rozgraniczających) klasy głównej ruchu przyspieszonego, lokalnej i dojazdowych.

2. Ustala się następujące parametry lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych w stosunku do krawędzi jezdni dróg publicznych:

- 1) minimalna odległość nośnika od krawędzi jezdni - 2,5m;
- 2) maksymalna odległość nośnika od krawędzi jezdni - 15m.

3. Dopuszcza się nośniki reklamowe wzdłuż dróg wewnętrznych (w linii ogrodzeń).

4. Usytuowanie nośników reklamowych w postaci - reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowo - reklamowych w liniach rozgraniczających dróg musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

5. Ustala się następujące parametry techniczne wolnostojących nośników reklamowych:

- 1) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna - 12m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość nośnika reklamowego - 6m.

6. Ustala się następujące parametry techniczne szyldów i szyldów semaforowych:

- 1) maksymalna wysokość - 0,7m pojedynczego szyldu lub pasa reklamowego;
- 2) maksymalna powierzchnia pojedynczego szyldu 1,5m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna miara wystawiania szyldu poza obrys budynku - 1m.

7. Ustala się następujące parametry techniczne słupów ogłoszeniowo – reklamowych sytuowanych wyłącznie w liniach rozgraniczających dróg KD-L i KD-D:

- 1) walec z zadaszaniem o średnicy od 1,2 do 1,5m;
- 2) wysokość do 2,5 dla części ekspozycyjnej;
- 3) maksymalna wysokość – 3,5m.

8. Dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na kioskach i na ogrodzeniach.

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

10. Określa się zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji zbiorowej:

- 1) na wiatkach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych pól reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,5m<sup>2</sup> każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty;
- 2) wyklucza się umieszczanie reklam na attyce wiaty lub jej dachu;
- 3) wyklucza się umieszczanie reklam na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki.

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

12. Nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamowych i reklam:

- 1) na ogrodzeniach terenów zieleni;
- 2) na innych ogrodzeniach w sposób, który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe;
- 3) na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i w odległości mniejszej niż 1,5m od narożnika ogrodzeń;
- 4) na urządzeniach nadziemnych infrastruktury technicznej, takich, jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych.

§ 8.1. Dopuszczalne ogrodzenia sytuuje się w ustalonych w planie liniach rozgraniczających dróg, za chodnikiem, z dopuszczeniem lokalnego wycofania w głąb działek budowlanych w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

2. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się budowę ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8m od poziomu terenu; ażurowych w minimum 50% powierzchni ogrodzenia; z cokołem pełnym do maksymalnej wysokości 0,6m

od poziomu terenu. Ograniczenia wysokości nie dotyczą bram i furtek.

3. Na działkach sąsiadujących z terenami ZP ustala się ogrodzenia o zwiększonej powierzchni ażurowej (minimum 70%).

4. Ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ścięć linii ogrodzeń.

5. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem słupków i cokołów oraz ogrodzeń pełnych.

6. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej zakazuje się przegradzania ulic/dróg, ścieżek rowerowych, rowu WS.

7. Zakazuje się grodzenia terenów WS i ZP wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-L i wzdłuż ich wschodnich granic.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 9.1. Oznacza się drzewo pomnik przyrody - dąb szypułkowy (nr ewidencji 817).

2. Przyjmuje się następujące nakazy i zakazy lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych w 15m strefie ochronnej wokół wymienionego w ust. 1 drzewa liczonej od zewnętrznej jego krawędzi i zabezpieczającej drzewo - pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi:

- 1) dopuszcza się dokonywanie zabiegów pielęgnacyjnych – zabezpieczających, zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew w stosunku do tworów przyrody żywej oraz dokonywanie zabiegów ochronnych w celu przywrócenia naturalnego stanu;
- 2) zabrania się: niszczenia, uszkodzenia, przekształcania drzewa;
- 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby wokół drzewa;
- 4) zabrania się umieszczania tablic reklamowych na drzewie i w strefie ochronnej;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 6) nakłada się obowiązek uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu dla wszelkich inwestycji w strefie ochronnej wokół drzewa - pomnika przyrody.

§ 10.1. Ustala się utrzymanie istniejących zasobów zieleni, w szczególności zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych

drzew (drzewa wskazane do zachowania) oraz określa się udział zieleni w zagospodarowaniu poszczególnych terenów.

2. Ustala się dla działek budowlanych minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

3. Nakazuje się lokalizację obiektów budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń z uwzględnieniem ochrony zieleni urządzonej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych do zachowania pojedynczych drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu.

4. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów przyjmuje się, że w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MNN należy traktować jako tereny „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) tereny zieleni urządzonej ZP należy traktować jako tereny „rekreacyjno – wypoczynkowe”;
- 3) terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

5. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów:

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

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

7. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których obszar oddziaływania przekracza teren, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.

§ 11.1. Ustala się, że nadrzędnym celem z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym planem jest rewaloryzacja i ochrona cieków wodnych - rowu Reguły – Malichy wraz z otoczeniem, jako przyrodniczo czynnego oraz przestrzennie i krajobrazowo wartościowego elementu zagospodarowania miasta.

2. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowu Reguły - Malichy (teren WS) oraz jego ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem, a wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu linii brzegowej lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. Pozostawia się po obu stronach rowu pasy terenu o szerokości zmiennej, zgodnie z rysunkiem planu, wolne od zabudowy kubaturowej, planowane do urządzenia jako ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.

#### Rozdział 4

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

§ 12.1. Dla terenów, na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podziały nieruchomości objętych planem, ustala się:

- 1) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu, z zachowaniem na każdej działce budowlanej nie mniejszych niż ustalone w planie powierzchni biologicznie czynnych;
- 2) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem innych ustaleń planu;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, w tym niepublicznych dróg wewnętrznych, należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustaleniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

2. Przyjmuje się zasadę, zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkich działek budowlanych. Drogi powinny być wyznaczane w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich działek budowlanych lub inwestycyjnych, które do nich przylegają.

3. Przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, należy uwzględnić narożne ścieżki linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg dojazdowej i lokalnej oraz dróg wewnętrznych.

#### Rozdział 5

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 13.1. Zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i planowane zagospodarowanie oraz zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg.

2. Ustala się zasady budowy systemu komunikacji poprzez określenie:

- 1) linii rozgraniczających dla terenów dróg wraz z miejscem skrzyżowań;
- 2) klasyfikacji technicznej ulic/dróg;
- 3) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym;
- 4) zasad funkcjonowania układu obsługującego poprzez określenie jego geometrii;
- 5) usytuowania komunikacji pieszej i rowerowej.

3. Ustala się podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym tego obszaru, który tworzą następujące drogi:

- 1) droga wojewódzka nr 719 - oznaczona na rysunku planu symbolem KD - GP/KD - GPs - AL. Jerolimskie (w obszarze planu część drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego);
- 2) droga gminna – ul. Dolna podzielona na odcinek drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KD-L i odcinek drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D;
- 3) droga gminna nr 310837W – oznaczona symbolem 2KD-D – ul. Okopowa – droga publiczna klasy dojazdowej.

4. Po przebudowie drogi wojewódzkiej nr 719 ustala się docelowo obsługę obszaru planu poprzez jezdnię odbarczającą przeznaczoną do bezpośredniej obsługi obiektów i terenów przyległych z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa i użytkowania dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych.

5. Poprzez drogę 1KD-D (część ul. Dolnej) ustala się docelowe połączenie jezdni odbarczającej usytuowanej wzdłuż drogi KD- GP/KD- GPs z usytuowaną poza obszarem planu drogą zbiorczą KD-Z doprowadzającą ruch z obszaru planu do skrzyżowania z drogą KD-GP/KD-GPs-AL. Jerolimskimi przy stacji benzynowej.

6. Poprzez drogę KD-L (część ul. Dolnej) ustala się powiązanie obszaru planu z częścią Osiedla Malichy położonego poza obszarem planu, na południe od torów WKD.

7. Z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych ustala się bezpośrednią obsługę przyległych terenów zabudowy poprzez zjazd z drogi KD-L.

8. Ustala się bezpośredni dostęp z działek budowlanych przyległych do drogi 2KD-D z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających drogi lokalnej i dróg dojazdowych oraz odcinkowo wzdłuż jezdni odbarczającej z bezkolizyjnym przejściem pieszym nad drogą KD-GP/KD-GPs.

§ 15.1. Ustala się lokowanie miejsc parkingowych na działce budowlanej lub inwestycyjnej.

2. W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych, z uwzględnieniem rotacji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – co najmniej 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny (wliczając garaż usytuowany na działce lub w budynku mieszkalnym) na działce na, której budynek jest usytuowany;
- 2) usługi – 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na sklep lub punkt usługowy;
- 3) park wypoczynkowy - rekreacyjno edukacyjny - co najmniej 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie oraz, co najmniej 7 miejsc parkingowych na autokary;
- 4) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.



## Rozdział 6

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

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia miejskiego: wodociągową, kanalizacji bytowo- komunalnej, gazową, elektryczną i telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się wyposażenie budynków w energię ciepłą poprzez zasilanie: z miejskiej sieci ciepłowniczej, gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania;
- 3) dla istniejących magistralnych - ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. Dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci;
- 4) dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie ich na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w liniach rozgraniczających dróg nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg (w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a określonymi liniami zabudowy), co wymaga uzyskania odpowiedniej zgody;
- 5) ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji zgodnie z warunkami technicznymi. Lokalizacja stacji będzie ustalana każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod

warunkiem, że obszar oddziaływania tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice działki budowlanej lub inwestycyjnej. Powyższy warunek nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 7) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych i w sposób zgodny z odrębnymi przepisami.

### **Zasady obsługi Zasady zaopatrzenia w wodę**

§ 17.1. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci zasilanej z WUC (Warszawski Układ Centralny) magistralą wodociągową usytuowaną w korytarzu drogi KD- GP/ KD- GPs i rozprowadzonej przewodami wodociągowymi ulicą Dolną - 1KD-D i KD-L oraz ulicą Okopową – 2KD-D.

2. Dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowej na terenie działek budowlanych lub inwestycyjnych lub na terenach zieleni urządzonej.

### **Zasady odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych i wód opadowych**

§ 18.1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych, ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące kanały ściekowe w systemie rozdzielczym z dopuszczeniem sukcesywnej rozbudowy układu;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie) bez zmiany niniejszego planu;
- 3) istniejące w obszarze planu kanały ściekowe i przyłącza do sieci podlegają zachowaniu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 4) ścieki wprowadzone do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę.

2. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czyn-

nej oraz z terenów usług nadmiar wód należy retencjonować w zbiornikach na terenach działek i odprowadzać do kanałów deszczowych lub rowu Reguły – Malichy;

- 2) do czasu objęcia obszaru obsługą miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odwodnienie ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni drogi KD- GP/KD- GPs, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu lub rowu oczyszczenia tych wód z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód roztopowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji bytowo – komunalnej lub na jezdnie dróg oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach ZP oraz w terenach dróg.

#### **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną**

§ 19.1. Obszar objęty planem zasilany jest w energię elektryczną z RPZ Pruszków poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się prowadzenie kablowej sieci 15kV oraz sieci niskiego napięcia na terenach wszystkich dróg w obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV słupowych lub wnetrzowych.

4. Pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń takich gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3m.

#### **Zasady zaopatrzenia w gaz**

§ 20. Doprrowadzenie gazu ziemnego do obszaru objętego planem nastąpi poprzez sieć gazową sytuowaną w drogach, w tym:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i w razie potrzeby rozbudowywanej rozbiorczej sieci średniego ciśnienia;
- 2) 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. W

przypadku przebudowy dróg – gazociągi, które znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię. Od zasady, można odstąpić tylko wtedy, jeżeli w pasie drogowym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną, otwieranych na zewnątrz od strony drogi/ulicy; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
- 4) sytuowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu;
- 5) zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa (odległości podstawowych lub stref kontrolowanych) z zakazem lokalizowania budynków i sadzenia drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji**

§ 21.1. Dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg w obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **Zasady zaopatrzenia w energię cieplną**

§ 22.1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną poprzez zasilanie: z miejskiej sieci ciepłowniczej, gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.

2. Zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej nastąpi poprzez sieć ciepłowniczą sytuowaną na terenach dróg z dopuszczeniem sytuowania na terenach zieleni parkowej.

3. Wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania.

#### **Zasady gospodarki odpadami**

§ 23.1. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na placu pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji, gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z obowiązkiem wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych, wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów.

2. Place pod śmietniki muszą być osłonięte murem, o wysokości, co najmniej 1,6m, otoczone pasem zieleni.

3. Ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

**Dział III**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**dla terenów o różnym przeznaczeniu**

**Rozdział 1**  
**Tereny zabudowy mieszkaniowej**

§ 24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 2aMN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące, a na działce nr ew. 663/3 (teren 3MN) usługi handlu w budynku oddzielnym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa mieszkaniowa - budynek wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
  - c) usługi towarzyszące jako lokal usługowy wbudowany z wyjątkiem dz. nr ew. 663/3 w terenie 3MN,
  - d) na działce budowlanej o ustalonym normatywie ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z jednym lokalem mieszkalnym, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,
  - e) dopuszcza się budowę, przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej lub inwestycyjnej dla zabudowy wolno stojącej i co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o którym mowa w § 10 ust. 4 pkt 1 – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się granicę potencjalnego zasięgu przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w odległości 100m od skrajnego toru WKD. Dotyczy terenu 7MN oraz części terenu 2aMN. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń. Ustala się zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy w sposób ograniczający ponadnormatywne oddziaływanie komunikacji na zdrowie ludzi poprzez, w szczególności, zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg i terenów kolejowych, z uwzględnieniem granicy potencjalnego zasięgu przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od WKD oraz ustaleń planu wymienionych poniżej lit. c, d i e,
  - b) na działkach od strony torów WKD i terenu 2ZP ustala się zagospodarowanie w formie ogrodów z nasadzeniami zieleni wysokiej, a w budynkach gospodarczych lub garażach sytuowanych od strony to-

- rów WKD i terenu ZP zakazuje się realizacji ścian bez otworów („ślepe ściany”),
- c) dopuszcza się przedsionki, zadaszienia lub wiatrolapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy (§ 5 ust. 1 pkt 9),
- d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem nadbudowy, remontu, przebudowy, rozbudowy bez powiększania powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
- g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej,
- h) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej na 40%, w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy dla zabudowy wolno stojącej oraz maksymalnie 50% dla zabudowy bliźniaczej,
- i) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: na 0,8 na działce z budynkiem mieszkalnym wolno stojącym o wysokości budynku do II kondygnacji; na 1,2 na działce z budynkiem mieszkalnym wolno stojącym o wysokości budynku do III kondygnacji,
- j) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: na 1,0 na działce z budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej o wysokości budynku do II kondygnacji; na 1,5 na działce z budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej o wysokości budynku do III kondygnacji,
- k) przy dachach o nachyleniu połaci od 10° do 35° ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i zachowanej zabudowy usługowej w oddzielnym budynku (dz. nr ew. 663/3 na terenie 2MN)
- do III kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 11m,
- l) przy dachach o nachyleniu połaci do 10° ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i zachowanej zabudowy usługowej w oddzielnym budynku (dz. nr ew. 663/3 na terenie 2MN) do II kondygnacji i nie więcej niż 9,5m,
- m) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na I kondygnację i nie więcej niż 4,5m,
- n) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 35°, dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10°,
- o) dopuszcza się doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
- p) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- q) dopuszcza się wbudowany lokal usługowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego,
- r) dopuszcza się usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego,
- s) zachowuje się istniejące usługi w oddzielnych budynkach,
- t) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na ogrodzeniach lub na parterze budynku o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup>. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce,
- u) ogrodzenia działek z zachowaniem warunków zapisanych w § 8. Na terenie 1MN ogrodzenie od strony terenu ZP jako ażurowe, co najmniej 80% powierzchni przeszła pomiędzy słupkami,
- v) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 12 w tym:

- a) na terenach MN minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym - 500m<sup>2</sup>; dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym - 350m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16m dla budynku mieszkalnego wolno stojącego, 12m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, ale 13m dla segmentu od strony drogi (skrajny, narożny segment),
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego,
  - d) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - f) dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych (o szerokościach frontów i o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla nowych działek), a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się realizacji nowych wolno stojących budynków usługowych,
  - b) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dla terenu 1MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej KD-L – ul. Dolnej,
  - b) dla terenu 2MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej KD-L – ul. Dolnej,
  - c) dla terenów 2aMN 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się obsługę komunikacyjną, odpowiednio: z drogi lokalnej KD-L – ul. Dolnej, drogi dojazdowej 2KD-D – ul. Okopowej i przyległych dróg wewnętrznych KD-W,
  - d) dla terenu 7MN ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio: z przyległej drogi lokalnej KD –L – ul. Dolnej, drogi dojazdowej 2KD-D - ul. Okopowej i przyległych dróg wewnętrznych KD-W,
  - e) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z niepublicznych dróg wewnętrznych lub sięgaczy o szerokości nie mniejszej niż 5m,
  - f) na terenach MN obowiązują ustalenia dotyczące lokowania miejsc parkingowych zgodnie z § 15;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 rozdziału 6 działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz budynków;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową na poziomie 10%.
- § 25. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
    - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na terenie dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z jednym lokalem mieszkalnym w każdym budynku lub dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (dwa segmenty) z jednym lokalem mieszkalnym w każdym segmencie, sytuowanych w taki sposób, aby na działce o ustalonym normatywie lokalizowano jeden budynek wolnostojący, albo jeden budynek (segment) w zabudowie bliźniaczej,
  - b) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
  - c) ustala się usługi towarzyszące jako lokal usługowy wbudowany,
  - d) dopuszcza się budowę, przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) ustala się obszar o podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej, zajmującej, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej dla zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - c) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o którym mowa w § 10 ust. 4 pkt 1 – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu ZP jak na rysunku planu,
  - b) działki od strony terenu zieleni ZP należy zagospodarować w formie ogrodów z nasadzeniami zieleni wysokiej, a w budynkach gospodarczych lub garażach sytuowanych od strony terenu ZP nie należy projektować ścian bez otworów („ślepe ściany”),
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym (nie dotyczy granicy od strony terenu ZP),
  - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej (nie dotyczy granicy od strony terenu ZP),
  - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej na 30%, w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: na 0,6 na działce z budynkiem mieszkalnym o wysokości do II kondygnacji; na 0,9 na działce z budynkiem mieszkalnym o wysokości do III kondygnacji,
  - g) przy dachach o nachyleniu połaci od 10° do 35° ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do III kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 11m,
  - h) przy dachach o nachyleniu połaci do 10° ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji i nie więcej niż 9,5m,
  - i) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość na 1 kondygnację i nie więcej niż 4,5m,
  - j) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 35°, dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10°,
  - k) dopuszcza się doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
  - l) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - m) dopuszcza się wbudowany lokal usługowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego,

- n) dopuszcza się usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego,
- o) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych w parterach na ogrodzeniach lub elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup>. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce,
- p) ogrodzenia działek z zachowaniem warunków zapisanych w § 8, ustala się ogrodzenie od strony terenu ZP jako ażurowe (co najmniej 80% powierzchni przęsa pomiędzy słupkami),
- q) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 12 w tym:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym lub dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym na 600m<sup>2</sup>,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 16m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego,
- d) na rysunku planu wskazuje się propozycję podziału na działki (orientacyjne linie podziału wewnętrznego), które nie stanowią ustaleń planu,
- e) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków usługowych,
- b) ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego na działce o ustalonym normatywie;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległej drogi lokalnej KD-L – ul. Dolnej istniejącym sięgaczem,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące lokowania miejsc do parkowania zgodnie z § 15;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 rozdziału 6 działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową na poziomie 10%.
- § 26. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa mieszkaniowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące z jednym lokalem mieszkalnym,
- b) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
- c) usługi towarzyszące jako lokal usługowy wbudowany,
- d) dopuszcza się budowę, przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;

- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) ustala się obszar o podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej zajmującej, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
  - c) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o którym mowa w § 10 ust. 4 pkt 1 – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenu 2ZP oraz dróg, z uwzględnieniem warunków wymienionych poniżej lit. b, c, d,
  - b) działki od strony terenu zieleni 2ZP należy zagospodarować w formie ogrodów z nasadzeniami zieleni wysokiej, a w budynkach gospodarczych lub garażach sytuowanych od strony terenu 2ZP nie należy projektować ścian bez otworów („ślepe ściany”),
  - c) przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy (§ 5 ust. 1 pkt 9),
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - f) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
  - g) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej na 30%, w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: na 0,6 na działce z budynkiem mieszkalnym o wysokości do II kondygnacji; na 0,9 na działce z budynkiem mieszkalnym o wysokości do III kondygnacji,
  - i) przy dachach o nachyleniu połaci od 10° do 35° ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do III kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 11m,
  - j) przy dachach o nachyleniu połaci do 10° ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji i nie więcej niż 9,5m,
  - k) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość na 1 kondygnację i nie więcej niż 4,5m,
  - l) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 35°, dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10°,
  - m) dopuszcza się doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
  - n) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - o) dopuszcza się wbudowany lokal usługowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego, a jako usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - p) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych w parterach na ogrodzeniach lub elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup>. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce,
  - q) ogrodzenia działek z zachowaniem warunków zapisanych w § 8; ustala się ogrodzenie od strony terenu 2ZP jako ażurowe, co najmniej 80% powierzchni przeszła pomiędzy słupkami,
  - r) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki;



- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 12, w tym:
    - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym na 600m<sup>2</sup>,
    - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 20m (nie dotyczy części działki stanowiącej dostęp do drogi jako sięgacz),
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego,
    - d) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
    - f) dopuszczenie zabudowy na działkach wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych (o szerokościach frontów i o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla nowych działek), a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
    - a) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków usługowych,
    - b) zakazuje się zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dla terenu 2MNN ustala się obsługę komunikacyjną, odpowiednio: od strony drogi lokalnej KD-L – ul. Dolnej, drogi dojazdowej 2KD-D ul. Okopowej, z przyległych dróg wewnętrznych KD-W oraz strony drogi lokalnej KD-L – ul. Dolnej istniejącym sięgaczem,
    - b) obowiązują ustalenia dotyczące lokowania miejsc parkingowych zgodnie z § 15;
  - 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 Rozdziału 6 Działu II;
  - 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz budynków;
  - 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową na poziomie 10%.
- Rozdział 2**  
**Tereny zabudowy usługowej**
- § 27. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe:

usługi nieuciążliwe, w szczególności park wypoczynkowy rekreacyjno - edukacyjny, handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
    - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, place zabaw, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zaplecze gastronomiczne, handlowe, socjalne, parking,
    - c) przeznaczenie dopuszczalne:
      - nieuciążliwa produkcja,
      - usługi edukacji, sportu, usługi hotelowe, biura,
      - stawy,
      - zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zabudowa sytuowana w strefie zabudowy wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - b) elewacje ścian nakazuje się wykonywać z materiałów trwałych z dopuszczeniem stosowania wypełnień ze szkła oraz zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej,

- c) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
  - d) działki od strony terenu zieleni 1ZP należy zagospodarować w zieleni urządzonej, a w budynkach gospodarczych lub garażach sytuowanych od strony teren 1ZP nie należy projektować ścian bez otworów („ślepe ściany”),
  - e) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont zachowanego budynku mieszkalnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - f) dopuszcza się budowę, przebudowę infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) na terenie (w linii ogrodzenia od ul. Dolnej) oznacza się drzewo pomnik przyrody – dąb szypułkowy nr rejestru 817 i ustala jego ochronę zgodnie z ustaleniami § 9,
  - b) nakazuje się ochronę zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej i określa się granicę potencjalnego zasięgu przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w odległości 50m od linii rozgraniczającej drogi KD-GP/KD-GPs. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń. Ustala się zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy w sposób ograniczający ponadnormatywne oddziaływanie komunikacji na zdrowie ludzi poprzez, w szczególności, zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń,
  - c) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - d) ustala się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej:
    - co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej lub inwestycyjnej parku wypoczynkowo - rekreacyjno – edukacyjnego, usług edukacji, sportu oraz na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym,
    - co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej lub inwestycyjnej usług handlu powyżej 2000m<sup>2</sup> i usług hotelowych,
    - co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej lub inwestycyjnej usług i produkcji,
  - e) ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, których oddziaływanie przekracza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością, powyższe ustalenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) z uwzględnieniem ustaleń pkt 2 lit. a od strony drogi 1KD-D nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, odpowiednio z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) przedsionki, zadaszenia, wiatrolapy, obiekty małej architektury, portiernie dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy z uwzględnieniem ochrony drzewa pomnika przyrody, pojedynczych drzew wskazanych do zachowania oraz pozostałych drzew,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej na:
    - 40% powierzchni na działce budowlanej lub inwestycyjnej parku wypoczynkowo - rekreacyjno – edukacyjnego, usług edukacji, sportu oraz z zachowanym budynkiem mieszkalnym,
    - 70% powierzchni na działce budowlanej lub inwestycyjnej usług handlu powyżej 2000m<sup>2</sup> i usług hotelowych,

- 70% powierzchni na działce budowlanej lub inwestycyjnej usług i produkcji,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na:
- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej,
  - 1,2 dla parku wypoczynkowo - rekreacyjno – edukacyjnego, usług edukacji, sportu,
  - 2,1 dla usług, usług handlu, usług hotelowych, produkcji,
- e) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego na 10,5 (II kondygnacje z drugą kondygnacją w dachu), budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji i nie więcej niż 4,5m,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynków usług, produkcji na III kondygnacje do 15m z dopuszczeniem dominanty dla budynku hotelowego, budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji i nie więcej niż 4,5m,
- g) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 35°, dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10°,
- h) dopuszcza się niestandardowe rozwiązania konstrukcji dachów i doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
- i) z uwzględnieniem ustaleń pkt 2 lit. b nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych. Należy unikać stosowania dużych płaszczyzn w ostrych „chemicznych kolorach”,
- j) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej, pod warunkiem:
- ujednolicenia, co do formatów reklam, zawieszenia ich na jednej wysokości i jednakowo ukierunkowanych, sytuowanie reklam możliwie w jednakowych odległościach wzdłuż drogi KD – GP/KD-GPs,
- stosowania wolnostojących elementów reklamowych charakterystycznych dla danego inwestora lub użytkownika;
- k) ogrodzenie terenu z zachowaniem warunków zapisanych w § 8; ustala się ogrodzenia ażurowe, co najmniej w 80% powierzchni pomiędzy słupkami,
- l) ogrodzenie terenu od strony ul. Dolnej 1KD-D z uwzględnieniem ochrony drzewa pomnika przyrody i pojedynczych drzew wskazanych do ochrony,
- m) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 12, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej z usługami - 3000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki z zachowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny - 1000m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 30m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego,
  - e) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się realizacji zakładów produkcyjnych, zakładów sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i złomu, przechowywania materiałów powodujących pylenie oraz hurtowni;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od strony przyległej publicznej drogi dojazdowej 1KD-D – ul. Dolnej oraz docelowo od strony jezdni odbarczającej drogi KD-GP/KD – GPs (Al. Jerozolimskie). Do czasu realizacji drogi KD-GP/KD-GPs dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejącym zjazdem od strony Al. Jerozolimskich,

- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z niepublicznych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m ze zjazdami na drogę 1KD-D i docelowo od strony jezdni odbarczającej drogi KD-GP/KD –GPs (Al. Jerozolimskie),
- c) obowiązują ustalenia dotyczące lokowania miejsc parkingowych zgodnie z § 15;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną:  
odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 rozdziału 6 działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i budynku mieszkalnego;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową na poziomie 30%.
- § 28. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:  
nieuciążliwe usługi towarzyszące,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- c) przeznaczenie dopuszczalne:  
funkcja mieszkaniowa wbudowana;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) elewacje ścian nakazuje się wykonywać z materiałów trwałych z dopuszczeniem stosowania wypełnień ze szkła oraz zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej oraz okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
- b) ustala się pozostawienie placu wyznaczonego w części południowej działki wzdłuż obowiązującej linii zabudowy; plac ten wymaga specjalnego opracowania posadzki,
- c) funkcja mieszkaniowa jako lokale mieszkalne wbudowane z wyłączeniem parterów,
- d) dopuszcza się budowę, przebudowę infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej i określa się granicę potencjalnego zasięgu przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w odległości 100m od skrajnego toru WKD. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń. Ustala się zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy w sposób ograniczający ponadnormatywne oddziaływanie komunikacji na zdrowie ludzi poprzez, w szczególności, zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń,
- b) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) ustala się zachowanie, co najmniej 20% działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- d) ustala się zakaz lokalizacji obiektów usług towarzyszących, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany; powyższe nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zgodnie z rysunkiem planu nakazuje się odpowiednio sytuowanie zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy jako zabudowy w pierzei (budynki przy granicy działek) z ewentualnymi przejściami bramowymi lub przejazdem bramowym oraz z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) przedsiönki, zadaszenia, wiatrołapy, obiekty małej architektury, portiernie dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy (§ 5, ust. 1 pkt 9),
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej na 70%,
  - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności na 2,0,
  - e) ustala się maksymalną wysokość budynków (w tym z wbudowaną funkcją mieszkalną) do III kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu) i nie więcej niż 12m lub do III kondygnacji i nie więcej niż 12m (dachy o nachyleniu połaci do 10°), a budynków gospodarczych i garaży do I kondygnacji i nie więcej niż 4,5m,
  - f) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 35°; doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
  - g) z uwzględnieniem ustaleń pkt 2 lit. a nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - h) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacji budynku usługowego w postaci pasa reklamowego o szerokości do 0,5m umieszczonego na wysokości gzymsu pierwszej kondygnacji. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na działce,
  - i) ogrodzenie terenu z zachowaniem warunków zapisanych w § 8,
  - j) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, fontannę, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepak;
- 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 12, w tym:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 360m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontu działki budowlanej: 12m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego,
  - d) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i jako poszerzenia dróg,
  - e) dopuszczenie zabudowy na działkach w istniejącej parcelacji, jeżeli realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zakazuje się realizacji zakładów produkcyjnych, zakładów sprzedaży paliw i olejów opałowych, składowisk opału i złomu, przechowywania materiałów powodujących pylenie oraz hurtowni;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległej publicznej drogi lokalnej – KD-L – ul. Dolnej w rejonie wskazanego zjazdu,
  - b) ustala się lokowanie wspólnego parkingu dla wszystkich obiektów na terenie 2U, w części północnej terenu, z zapewnieniem: co najmniej 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny i 20 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20,21, 22 i 23 rozdziału 6 działu II;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i budynków;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
- określa się stawkę procentową na poziomie 10%.

### Rozdział 3 Tereny zieleni i wód

§ 29. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona wzdłuż rowu Reguły - Malichy stanowiąca obudowę biologiczną cieku, służąca ochronie środowiska, regulacji i utrzymaniu wód oraz odwodnienia terenów przyległych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: stawy, obiekty małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, komunikacja piesza i rowerowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie – 90%,
  - b) zakaz lokowania reklam,
  - c) zakaz grodzenia terenów 1ZP i 2ZP od strony drogi KDL i terenu WS;
  - d) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o którym mowa w § 10 ust. 4 pkt 2 – jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 3) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: nie określa się;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa bezpośrednio z drogi lokalnej – KD-L – ulicy Dolnej,
  - b) ustala się zakaz lokowania miejsc parkingowych;
- 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

§ 30. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów Reguły - Malichy,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca stanowiąca obudowę biologiczną rowu, budowle i urządzenia wodne służące zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu, mostki - przejęcia;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nakaz zachowania naturalnej roślinności tworzącej otulinę biologiczną rowu oraz utrzymanie dostępu do rowu,
  - b) ustala się zachowanie i ochronę dla funkcji przyrodniczych, funkcji odwodnienia terenów oraz odprowadzenia wód opadowych i oczyszczonych ścieków;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) ustala się zachowanie, co najmniej 95% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) zakazuje się zasypywania, zanieczyszczenia oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, o ile nie służą ochronie przeciwpowodziowej,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych w sposób określony w przepisach odrębnych,
  - d) przebudowa cieku oraz wszelkie inwestycje w zakresie budowli komunikacyjnych, odprowadzenia wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokowania reklam,
  - b) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wzdłuż terenu WS i w poprzek terenu WS;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: nie określa się;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległej drogi lokalnej KD-L – ulicy Dolnej;
- 7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

### Rozdział 4 Tereny infrastruktury technicznej

§ 31. Dla terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczonego na rysunku planu symbolem WZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

urządzenia zaopatrzenia w wodę – wodociągowa stacja strefowa „Malichy” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną,

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1,2,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 10m,
  - d) dachy o nachyleniu połąci do 15°,
  - e) kolorystyka i materiał dachów, elewacji i ogrodzeń: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
  - f) nośniki reklamowe z zachowaniem warunków § 7,
  - g) ogrodzenie terenu z zachowaniem warunków § 8;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, odpowiednio zgodnie z § 12, w tym:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego,
  - d) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 rozdziału 6, działu II;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) ustala się docelowo obsługę komunikacyjną od strony jezdni odbarczającej drogi KD-GP/KD – GPs (Al. Jerozolimskie). Do czasu realizacji drogi KD-GP/KD - GPs dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejącym zjazdem od strony AL. Jerozolimskich,
  - b) obowiązują ustalenia dotyczące lokowania miejsc parkingowych zgodnie z § 15;
- 6) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i budynków;

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

określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

#### Rozdział 5 Tereny komunikacji

§ 32. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-W, 2KD-W, 3KD-W, 4KD-W, 5KD-W, 6KD-W, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
  - a) ustala się ochronę pojedynczych drzew,
  - b) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (ograniczenia widoczności);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg KD-W i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zakaz umieszczania reklam;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną: odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 rozdziału 6 działu II;
- 5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

#### Rozdział 6 Tereny komunikacji kołowej – drogi publiczne

§ 33. Dla terenu części publicznej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego w ciągu Al. Jerozolimskich, oznaczonego na rysunku planu symbolami KD-GP/KD-GPs, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – część korytarza drogi głównej ruchu przyspieszonego - wojewódzka nr 719 –KD-GP/KD-GPs – Al. Jerozolimskie – z jezdnią odbarczającą,

- b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe, część bezkolizyjnego przejścia dla pieszych nad Al. Jerozolimskimi,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wyznacza się południową linię rozgraniczającą drogi KD-GP/KD-GPs (w części w obszarze planu) i ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:  
zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną:  
odpowiednio zgodnie z § 16, 1, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 rozdziału 6, działu II;
- 5) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:  
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową w wysokości 0%.
- § 34. Dla terenu publicznej drogi klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga lokalna KD-L – na odcinku od skrzyżowania z nowoprojektowaną drogą KD-Z (poza obszarem planu) do skrzyżowania z terenem WKD – poza obszarem planu,
- b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, kioski;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
- a) ustala się ochronę zieleni wysokiej,
- b) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (ograniczenia widoczności);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wyznacza się linie rozgraniczające drogi KD-L (w części w obszarze planu) i ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wyznacza się miejsce skrzyżowania drogi KD-L z projektowaną drogą KD-Z (poza obszarem planu),
- c) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,0m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych,
- e) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:  
zakazuje realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną:  
odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 rozdziału 6, działu II;
- 6) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:  
nie określa się;
- 7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:  
określa się stawkę procentową na poziomie 0%.
- § 35. Dla terenów publicznych dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, ustala się:



- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - komunikacja drogowa – droga dojazdowa – 1KD-D – część ulicy Dolnej na odcinku od skrzyżowania z Al. Jerozolimskimi do skrzyżowania z projektowaną drogą klasy KD-Z (poza obszarem planu),
    - komunikacja drogowa – droga dojazdowa - 2KD-D ulica Okopowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak zatoki (w terenie 1KD-D),
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, kioski;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
  - a) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KD-D wskazuje się drzewo – pomnik przyrody – dąb szypułkowy nr rejestru 817 i ustala ochronę odpowiednio zgodnie z § 9,
  - b) ustala się ochronę zieleni i wskazanych pojedynczych drzew,
  - c) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wyznacza się linie rozgraniczające drogi 1KD-D (w części w obszarze planu) i ustala się szerokość drogi 1KD-D w liniach rozgraniczających na 10m w obszarze planu,
  - b) wyznacza się linie rozgraniczające drogi 2KD-D (wzdłuż linii istniejących ogrodzeń) i ustala się zmienną szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość drogi 2KD-D na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz. 430),
  - c) wyznacza się miejsce skrzyżowania drogi 2KD-D z drogą KD-L,
  - d) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo - reklamowych,
  - f) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

zakazuje realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

odpowiednio zgodnie z § 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 rozdziału 6, działu II;
- 6) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

#### Dział IV

#### Przepisy przejściowe i końcowe

§ 36. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Pruszkowie uchwalonego uchwałą nr LVII/456/98 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 5 lutego 1998r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 23 z dnia 24 kwietnia 1998r., poz. 71.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

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

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 141, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Henryk Wacławek*



Załącznik nr 2  
do uchwały nr X/78/2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 30 czerwca 2011r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego części Miasta Pruszkowa obszar Okopowa

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

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pruszkowa w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
I - wyłożenie projektu planu obszaru Okopowa do wglądu publicznego, które odbyło się w dniach od 7 czerwca 2010 r. do dnia 5 lipca 2010 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 20 lipca 2010 r.									
W ustalonym terminie została zgłoszona uwaga:									
1.	20.07.2010r. nr rejestru 5109	Paweł Mazur	j.n.	Obr. 27 dz. nr 76/1	1ZP- teren zieleni urzędowej 1MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2)+ 3)+	1)+		1)+
wnosi o: 1) doprecyzowanie jaki rodzaj roślinności parkowej jest planowany na terenie ZP, 2) zmianę sformułowania: „działki od strony terenu zieleni 2ZP i torów WKD należy zagospodarować w formie ogrodów z nasadzeniami zieleni urzędowej oraz umieszczać fronty budynków,” 3) dopuszczenie lokowania na działce zbiorników retencyjnych wód opadowych w obszarze ZP oraz o dopuszczenie zrzutu wód opadowych z takiego zbiornika do Rowu Reguły -Malichy w stanie częściowo oczyszczonym.									
Uzasadnienie nie uwzględnienia pkt 1: W projekcie planu teren ZP jest przeznaczony pod publiczną zielenią urzędową wzdłuż Rowu Reguły - Malichy stanowiącą obudowę biologiczną cieków i służącą ochronie środowiska, regulacji i utrzymywaniu wód oraz odwodnienia terenów. Część dz. nr ew. 76/1 znajduje się na terenie 2ZP. W planie ustala się przeznaczenia tego terenu jako zieleni urzędowej. W planie nie ustala się rodzaju roślinności na terenie ZP ponieważ wykracza to poza dozwoloną treść ustaleń planu.									
II- wyłożenie projektu planu obszaru Okopowa do wglądu publicznego, które odbyło się w dniach od 8 listopada 2010r. do dnia 30 listopada 2010 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 22 grudnia 2010 r.									
W ustalonym terminie została zgłoszona uwaga:									
2.	22.12.2010r.	Paweł Mazur	Wnosi uwagi, o treści j.n.:	dz. nr. ew. 76/1	1MN		1)+ 2)+		1)+ 2)+
wnosi, o: 1) usunięcie niecisłości i sprzeczności w projekcie planu, poprzez: zastąpienie ustalenia w brzmieniu „na terenie 1MN, na działce nr ew. 76/1, na obszarze o podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej, minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym -700m <sup>2</sup> ” ustaleniem , o następującej treści: „na terenie 1MN, na działce nr ew. 76/1 na obszarze o podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej oraz na pozostałym terenie 1MN, na którym działka jest położona, minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym -700m <sup>2</sup> ” 2) zmianę współczynnika intensywności z 0,8 na 1,2									
Uzasadnienie nie uwzględnienia uwag: Uwaga 1 nie zostaje uwzględniona. Nie zmienia się treści według propozycji składającego uwagę. Dla wyeliminowania rozbieżnych interpretacji w ustaleniach planu, wprowadza się następujące zmiany w projekcie planu: część działki nr ew. 76/1, poza terenem 2ZP, wydziela się jako odrębny teren 1 MN i dla wydzielonego terenu wprowadza się następujące ustalenia: minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym -600m <sup>2</sup> . Uwaga 2 nie zostaje uwzględniona. Nie zmienia się treści ustaleń planu według propozycji składającego uwagę. W projekcie planu ustalono wysokość zabudowy na II kondygnację dla budynków z dachami płaskimi i na III kondygnację dla budynków z dachami skośnymi, dlatego ustalono minimalną intensywność zabudowy na 0,8 dla budynków do II kondygnacji i maksymalną intensywność zabudowy na 1,2 dla budynków do III kondygnacji. Realizujący inwestycję, nie musi wykorzystywać w sposób maksymalny ustalonych w projekcie planu współczynników. Ponadto teren wokół budynku, podjazd lub chodnik nie musi być utwardzony. W planie dopuszcza się tzw. parkingi zielone, które należy interpretować, jako: teren zieleni urzędowej lub łąkowej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację”. Dla wyeliminowania rozbieżnych interpretacji w ustaleniach planu, wprowadza się do projektu planu następujące zmiany. Część działki nr ew. 76/1, poza terenem 2ZP, wydziela się jako odrębny teren 1MNN. Dla wyodrębnionego terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dwa budynki mieszkalne wolnostojące lub dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 600m <sup>2</sup> , 3) cała powierzchnia działki położona jest w obszarze o podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej, 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co najmniej 60%, 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% działki budowlanej. Do maksymalnej powierzchni zabudowy wlicza się budynki gospodarcze i garaże, . 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych przy dachach o nachyleniu połaci do 10o do II kondygnacji i nie więcej niż 9,5m, 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych przy dachach o nachyleniu połaci od 10o do 35o do III kondygnacji i nie więcej niż 11,0m, 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży w oddzielnych budynkach 1 kondygnacja do 4,5m; 9) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla budynków do II kondygnacji 0,6, a wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy dla budynków do III kondygnacji 0,9.									

III- wyłożenie projektu planu obszaru Okopowa do wglądu publicznego, które odbyło się w dniach od 18 kwietnia 2011 r. do dnia 9 maja 2011r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 23 maja 2011r. W ustalonym terminie została zgłoszona uwaga zbiorowa:								
3.	23.05.2011	Michał Kuczkowski, Mroczkowska, Agnieszka Koseska - Kuczkowska, Mariola Trzeciak, Jolanta Nowacka, Magdalena Nowacka, Stanisława Kalińska, Aleksandra Rothimel, Zenon Rothimel, Angelika Sobol, Witold Kamocki, Urszula Kamocka, Iga Kamocka, Marek Kamocki, Teresa Rządowska, Mieczysław Rządowski, Anna Janczyk, Barbara Kucharska, Jacek Posel, Urszula Markowiak, Roman Rubacha, Marek Posel, Dariusz Piotrowski, Tomasz Dziewiecki						
			Wnoszą o: j.n.	Działki drogowe nr.ew. 83/3, 535 obr 27	2KD-D	+	+	+
Wnoszą, o: wprowadzenie ustalenia dla ulicy Okopowej, zapisu precyzującego linię rozgraniczającą ulicy Okopowej i pozostawienie pasa drogowego zgodnego ze stanem istniejącym. Zapisu „o przebiegu linii rozgraniczających po linii ogrodzeń posesji (zachowując tym samym układ stanu istniejącego i hipotecznego podziału nieruchomości) oraz o pozostawienie pasa drogowego szerokości 8m”. W uzasadnieniu Wnoszący uwagę, podnoszą: zachowanie drogi gminnej o znaczeniu lokalnym ( zgodnie z art. 7 i 10 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych), gdyż nie ma konieczności stosowania szerokości pasa drogowego 10m ( wg rozporządzenia z dnia 2 marca 1999r. Dz. U. Nr 43, poz. 430). Do stanu istniejącego, który nie podlega zmianom można stosować § 7 pkt 2 ( a nie § 2 pkt 7 jak zapisano w uwadze). Odległości budynków od krawędzi jezdni zostaną zachowane.								
Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi w całości. Wprowadza się następujące brzmienie § 35 pkt 3 lit a: „wyznacza się linie rozgraniczające drogi 2KD-D (wzdłuż linii istniejących ogrodzeń) i ustala się zmienną szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość drogi 2KD-D na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430),”. Nie wprowadza się zmian w brzmieniu zaproponowanym przez wnoszących uwagę: Uzasadnienie: W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. art. 7 i 10 nie regulują kwestii poruszanych przez Wnoszących uwagi. W planie zagospodarowania wyznacza się tereny dróg publicznych i linie rozgraniczające tych terenów, a nie pas drogowy. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych pas drogowy jest to – „wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą”. W planie zagospodarowania, w liniach rozgraniczających drogi należy lokalizować nie tylko pas drogowy. Ponadto zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. ulica Okopowa nie może być drogą lokalną (nie ma takiego przyporządkowania jak droga gminna o znaczeniu lokalnym) ponieważ nie ma odpowiednich parametrów technicznych dla takiej klasy drogi. Teren publicznej drogi lokalnej musi mieć w liniach rozgraniczających minimum 12m. Ulica Okopowa z 8m szerokością w liniach rozgraniczających nie spełnia warunków nawet terenu publicznej drogi dojazdowej. Dla ustalenia klasy drogi dojazdowej konieczne jest wyznaczenie pod tę drogę pasa o szerokości 10m. Tylko w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic/ dróg. Wymaga to nie tylko zachowania odległości „obektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni” ( art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. i o drogach publicznych), a przeprowadzenia analizy umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Na podstawie analizy niżej wymienionych elementów, dopuszczono w planie szerokość 8 m w liniach rozgraniczających ( wzdłuż linii ogrodzeń istniejących). Elementy analizy: – wzajemnego rozmieszczenia elementów drogi oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w charakterystycznych przekrojach poprzecznych, – sposobu etapowego i docelowego odwodnienia, – sposobu wysokościowego rozwiązania ulicy,								

- wpływu istniejące wartościowego zastrzeżenia,
- podstawowych uwarunkowań hydrogeologicznych geotechnicznych, a w szczególności występowania gruntów o małej nośności oraz terenów zalewowych,
- podstawowych uwarunkowań ochrony środowiska, a w szczególności sposobu ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Henryk Waclawek*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr X/78/2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 30 czerwca 2011r.

### Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Okopowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - obszar Okopowa.

#### § 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa - Obszar Okopowa obejmują:

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

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących 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 między innymi ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony 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 (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);

4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych 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 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym;

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

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z 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 2001r. (tekst jednolity z 2006r. 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 1997r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Ponadto teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenów zainwestowanych z urządzonymi ulicami, ze zrealizowaną w części siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz planowanymi: poszerzeniem drogi wojewódzkiej nr 719 ( część w obszarze planu), oraz gminnej ulicy Dolnej.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Henryk Waclawek*