

## 8229

### UCHWAŁA Nr XIII/114/2011

#### RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 27 października 2011 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie – Obszar I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr XIX/189/08 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 lutego 2008r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie oraz uchwałą nr XII/110/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 września 2011r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/189/08 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie, stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000r. – Rada Miejska uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru, objętego planem miejscowym**

##### § 1. Ustalenia ogólne.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy”, w Pruszkowie – Obszar I, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”.
2. Plan obejmuje teren położony w mieście Pruszkowie, którego granice wyznaczają: zaczynając od północno- wschodniego narożnika działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 633/1 w kierunku wschodnim wzdłuż północnej granicy działek ew. nr 633/1, 653/1,32/4, 33 obr. 15 do przecięcia z osią ulicy Bagnistej na dz. nr ew. 491, następnie w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Bagnistej do przecięcia z osią ulicy Promyka na działce ew. nr 167/6, dalej w kierunku południowo-wschodnim osią ulicy Promyka na działce ew. nr 168/3 do przecięcia z prostą poprowa-

dzoną wzdłuż osi ulicy Pływackiej, następnie w kierunku południowym osią ulicy Pływackiej poprowadzoną wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 332 obr. 16 do przecięcia z linią prostą poprowadzoną równoległe do granicy torów PKP w odległości 15m od północnych granic działek ew. nr 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/14, 218/15, 218/16, 218/17, 218/18 obr.16 do południowo- wschodniej linii rozgraniczającej planowanej ulicy Nowo-Południowej i dalej wzdłuż jej linii rozgraniczającej w kierunku północnym do przecięcia z linią prostą poprowadzoną w kierunku zachodnim jako przedłużenie wspólnej granicy działek ew. nr 592 i 593, dalej w kierunku południowo-wschodnim, a następnie w kierunku południowym zachodnią granicą działki ew. nr 593 do południowo- zachodniego narożnika tej działki, dalej południową granicą działki ew. nr 593 z przejściem prostokątnym przez działkę ew. nr 218/46, następnie w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 218/46 do przecięcia z południową granicą działki ew. nr 356 i dalej w kierunku północnym wzdłuż osi ulicy Inżynierskiej na działce ew. nr 356 do przecięcia z osią ulicy Promyka na działce ew. nr 168/3, następnie w kierunku południowo-wschodnim wzdłuż osi ulicy Promyka na działce ew. nr 168/3 do przecięcia z osią ulicy Waryńskiego na działce ew. nr 204/5, dalej w kierunku południowo-zachodnim wzdłuż osi ulicy Waryńskiego na działce ew. nr 204/4 (z przecięciem granicy kolejowych terenów zamkniętych) na działce ew. nr 218/62 (dawniej ew. nr 218/58) do przecięcia z linią prostą poprowadzoną przez działkę ew. nr 218/62, następnie w kierunku południowo- zachodnim wzdłuż tej prostej łączącej najdalej wysunięte w kierunku południowym odcinki działki kolejowej ew. nr 218/62 do przecięcia z linią prostą stanowiącą przedłużenie wschodnio-północnej granicy ulicy Błońskiej na działce ew. nr 424 obr. 15, dalej w kierunku północno-wschodnim wzdłuż północno-wschodniej granicy ulicy Błońskiej na działce ew. nr 424 obr. 15, na działce ew. nr 14 obr. 17 i na działce ew. nr 168 obr. 15, następnie w kierunku północnym

wzdłuż wschodniej granicy ulicy Błońskiej na działce ew. nr 168 obr. 15 do przecięcia z południową granicą ulicy Promyka na działce ew. nr 167/6 i dalej w kierunku południowo-wschodnim wzdłuż południowej granicy tej działki ew. nr 167/6 do przecięcia z linią prostą poprowadzoną wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 633/4, następnie od tego przecięcia w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy obrębu 15 przebiegającej po zachodniej granicy działek ew. nr 633/4, 633/3, 633/2, 633/1 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 633/1obr. 15.

3. Granice planu miejscowego, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część uchwały -załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Oznacza się na rysunku planu granice terenu zamkniętego (teren PKP).
5. Do uchwały dołącza się:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Cel planu. Celem planu jest uporządkowanie procesów urbanistycznych zachodzących w obszarze objętym planem miejscowym, uwzględnienie w dalszym rozwoju obszaru nowych tras komunikacyjnych realizowanych dla poprawienia obsługi regionu, relacji wewnątrz miasta oraz zapewnienie miejsc przebiegu sieci infrastruktury miejskiej na obszarze objętym planem miejscowym.

§ 3. Zawartość planu. W planie miejscowym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

#### § 4. Definicje.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynku) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
  - 2) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek lub jego części wyróżniające się gabarytami z otoczenia, ułatwiające orientację i identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
  - 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;

- 4) działce ewidencyjnej – należy przez to rozumieć ciągiły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych;
- 5) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 6) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć odcinek obwodu działki, bezpośrednio graniczący z drogą publiczną lub wewnętrzną, z której jest główny zjazd na działkę;
- 7) garażach – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów;
- 8) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- 9) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
- 10) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie oraz balkony i elementy ocieplenia budynku;
- 11) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy:
  - a) na odległość nie większą niż 1,2 metra elementów nadwieszonych budynków takich jak: balkony, loggie, ganki, werandy, wykusze oraz elementy ocieplenia budynku,
  - b) na odległość nie większą niż 1,5 metra elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 12) liniach zabudowy eksponowanych obowiązujących – należy przez to rozumieć linie, zabudowy umiejscowione które ponadto: wyznaczają usytuowanie fasad budynków oraz elewacji ważnych dla obszaru, wymagają zharmonizowania fasad oraz elewacji wzdłuż wyznaczonej linii, w tym cokół i dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków;
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku lub jego części, do górnej płaszczyzny stropodachu, bądź najwyższej położonej krawędzi dachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 14) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie, do powierzchni terenu, którego wartość nie może być przekroczona;
- 15) małym obiekcie handlowym (kiosku) – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo - usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 25m<sup>2</sup>;
- 16) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej lub inwestycyjnej, wyrażoną w procentach;

- 17) nadbudowie - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 18) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 19) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym;
- 20) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej;
- 21) obszarze objętym planem miejscowym – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach zapisanych w uchwale, przedstawionych na rysunku planu miejscowego;
- 22) odnawialnych źródeł energii – należy przez to rozumieć źródła wykorzystujące w procesie wytwarzania energii zgodnie z definicją wynikającą z Prawa Energetycznego;
- 23) paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, m. in.: gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkanany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 24) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie, o którym mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) powierzchni ekspozycyjnej – należy przez to rozumieć część nośnika reklamy, przeznaczoną do jej eksponowania;
- 26) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 27) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej przeznaczoną do zaspokojenia podstawowych potrzeb właściwych dla funkcji budynku - np. powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych, powierzchnia pomieszczeń do nauki w budynkach szkolnych, powierzchnia pomieszczeń biurowych w budynkach biurowych, itp.;
- 28) powierzchni użytkowej pomocniczej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej przeznaczoną do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i niewchodzących w zakres potrzeb podstawowych (np. w budynku mieszkalnym - łazienki, w budynku szkolnym - pokoje dla nauczycieli, pomieszczenia administracyjne, itp.) oraz powierzchnia ruchu;
- 29) powierzchni zabudowy - przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany) nie związane trwale z terenem;
- 30) przebudowie - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego już obiektu

- budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 31) przejściach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 15cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5m. Przejścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10cm;
- 32) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 33) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wszelkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie, fizyczna przestrzeń w której może znaleźć się każda jednostka społeczna. Przykładami przestrzeni publicznych są ciągi piesze, place miejskie stale dostępne i stanowiące własność publiczną. Przestraniami publicznymi są tereny zieleni ogólnodostępnej stanowiące własność państwową lub gminną;
- 34) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 35) punktach charakterystycznych – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusz, rzeźby, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
- 36) reklamach – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o towarach i usługach, zachęcającą do ich nabycia;
- 37) rozbudowie – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura a w szczególności zwiększa się jego powierzchnia zabudowy;
- 38) szyldach – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej, zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 39) szyldzie semaforowym – należy przez to rozumieć szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 40) terenach przeznaczonych na cele publiczne – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 41) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 42) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pruszkowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 43) usługach – usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, oświaty, obsługi finansowej itp., niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, (powierzchnia użytkowa usług wynika z ustaleń przewidzianych dla terenu);
- 44) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność, której obszar oddziaływania w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego ograniczony jest do terenu, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;
- 45) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć lokale przeznaczone na funkcje usługowe, wydzielone w budynku mieszkalnym, których powierzchnia całkowita, stanowi nie więcej niż 30%

powierzchni całkowitej budynku (wyjątek stanowią usługi zlokalizowane na terenach MN/U niniejszego planu dla których wskaźnik ten został podwyższony do 50%);

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie miejscowym, a nie ujętych w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

#### § 5. Oznaczenia.

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego granicami planu miejscowego.
2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:
- 1) granice i linie rozgraniczające:
    - a) granica obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) symbole identyfikujące tereny:
    - a) symbole literowe przeznaczenia terenów, w tym klasyfikacja funkcjonalna ulic,
    - b) symbole cyfrowe, lokalizujące tereny;
  - 3) elementy kształtowania zabudowy:
    - a) linie zabudowy nieprzekraczalne,
    - b) linie zabudowy obowiązujące,
    - c) linie zabudowy eksponowane obowiązujące,
    - d) miejsca lokalizacji punktów charakterystycznych;
  - 4) elementy zieleni:
    - a) szpalery drzew istniejące / projektowane,
    - b) drzewa istniejące / projektowane,
    - c) zieleń izolacyjna wysoka;
  - 5) oznaczenia inne:
    - a) wymiarowanie linii,
    - b) miejsca lokalizacji ekranów akustycznych.
3. Informacjami obowiązującymi (na podstawie przepisów odrębnych) są następujące oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu:
- 1) strefa ochrony konserwatorskiej (stanowisko archeologiczne);

2) granica terenu zamkniętego;

3) zasięg uciążliwości od linii kolejowej (50m);

4. Następujące oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu mają charakter informacji:

1) infrastruktura techniczna:

a) stacja elektroenergetyczna istniejąca/projektowana,

b) system rowów odwadniających powierzchniowych/krytych,

c) proponowana korekta przebiegu rowów odwadniających - powierzchniowych / krytych,

d) kolektor kanalizacji sanitarnej klasy "B".

2) inne:

a) miejsce wlotu komunikacji kołowej,

b) możliwość dostępu do działki,

c) oś i krawędzie jezdni,

d) kapliczka,

e) przystanek autobusowy.

§ 6. Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem:

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zwiększonym procentowym udziale usług towarzyszących, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
  - 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
  - 6) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
  - 7) teren usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 8) teren produkcji, magazynowania, składów i teren usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem P-UH;
  - 9) teren produkcji, magazynowania, składów, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
  - 10) tereny ulic komunikacji pieszej i rowowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
  - 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
  - 12) teren placu miejskiego - teren zieleni urządzonej oraz komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KPP-ZP;
  - 13) teren transportu kolejowego i komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KK/KD;
  - 14) tereny ulic publicznych: ulice zbiorcze – symbol KDZ, ulice lokalne – symbol KDL, ulice dojazdowe – symbol KDD.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
- § 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1. Jako dominujący typ zagospodarowania na terenie objętym planem miejscowym ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
  2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym poprzez:
    - 1) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu miejscowego linii zabudowy nieprzekraczalnych, umiejscowionych (obowiązujących) oraz eksponowanych umiejscowionych;
    - 2) indywidualizację przestrzeni, poprzez wprowadzenie punktów charakterystycznych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
- § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1. Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu, to znaczy: istniejącego drzewostanu, flory i fauny, stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych, ukształtowania terenu, powietrza i klimatu akustycznego.
  2. Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni – istniejących drzew i szpalerów drzew, obsadzeń ulic, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych w tym szczególnie wskazanych na rysunku planu miejscowego (nie dotyczy drzew owocowych i inwestycji liniowych).
  3. Dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia i nakazuje się zastąpienie drzewa usuniętego nowym, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska. Drzewa i krzewy w dobrym stanie mogą również zostać wycięte na warunkach przepisów odrębnych.
  4. Ustala się obowiązek wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulic, zgodnie z rysunkiem planu.
  5. Ustala się zachowanie minimum:
    - 1) 15% powierzchni biologicznie czynnej na terenach usług oświaty UO;
    - 2) 20% powierzchni biologicznie czynnej na terenach produkcji, magazynowania, składów P oraz produkcji, magazynowania, składów i terenach usług handlu P-UH;
    - 3) 25% powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U;
    - 4) 25% powierzchni biologicznie czynnej dla działek z zabudową mieszkaniową szeregową na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, dla działek z zabudową mieszkaniową szeregową na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zwiększonym procentowym udziale usług towarzyszących MN/U, dla działek z zabudową mieszkaniową szeregową na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN-U oraz na terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN;
    - 5) 30% powierzchni biologicznie czynnej dla działek z zabudową mieszkaniową bliźniaczą na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, dla działek z zabudową mieszkaniową bliźniaczą na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zwiększonym procentowym udziale usług towarzyszących MN/U, dla działek z zabudową mieszkaniową bliźniaczą na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

- nieuciążliwych MN-U oraz na terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN;
- 6) 30% powierzchni biologicznie czynnej dla działek z zabudową usługową w terenie usług U, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN-U, w terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN;
  - 7) 20% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu placu miejskiego - zieleni urządzonej oraz komunikacji KPP-ZP;
  - 8) 50% powierzchni biologicznie czynnej dla działek z zabudową mieszkaniową wolno stojącą na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, dla działek z zabudową mieszkaniową wolno stojącą na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zwiększonym procentowym udziale usług towarzyszących MN/U, dla działek z zabudową mieszkaniową wolno stojącą na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN-U oraz na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN;
6. Zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu powierzchniowego wód opadowych i roztopowych.
  7. Zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.
  8. Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:
    - 1) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z § 13 ust. 2 i ust. 3 niniejszej uchwały;
    - 2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z § 13 ust. 4;
    - 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, przez ustalenie minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
  9. Na rysunku planu wskazuje się system rowów odwadniających powierzchniowych i krytych oraz proponowaną korektę ich przebiegu; dopuszcza się możliwość innych niż wskazane na rysunku planu korekt przebiegu rowów oraz możliwość ich rurowania pod warunkiem uzgodnienia tych działań z ich zarządcą.
  10. Odległość linii zabudowy musi wynosić min. 3,5m od górnej granicy skarpy rowów melioracyjnych w przypadku zachowania jako otwartych.
  11. Na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń:
    - 1) które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem: tych, które służą obsłudze mieszkańców i ochronie środowiska w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
    - 2) których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.
  12. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienia odpowiedniego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej, poprzez przestrzeganie w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym tereny MN kwalifikuje się w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, tereny MN/U, MN-U i U/MN jako „tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej”, tereny MW/U kwalifikuje się jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, a tereny UO jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”.
- § 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
1. Ustala się, że inwestycjami celu publicznego są:
    - 1) tereny dróg/ulic ponadlokalnych KD-Z;
    - 2) tereny dróg/ulic lokalnych KD-L;



- 3) tereny dróg/ulic dojazdowych KD-D;
  - 4) tereny placów miejskich - tereny zieleni urządzonej oraz komunikacji KPP-ZP;
  - 5) tereny usług oświaty UO;
  - 6) tereny ulic komunikacji pieszej i rowerowej - KP;
2. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi są:
- 1) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
  - 2) tereny komunikacji pieszej oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
  - 3) teren placu miejskiego - teren zieleni urządzonej oraz komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KPP-ZP.
3. We wszystkich przestrzeniach publicznych i w terenach dróg/ ulic ustala się:
- 1) ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
  - 2) nasadzenia zieleni w ramach modernizacji i urządzania placów, terenów usług;
  - 3) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
  - 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni.
4. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych oraz na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg/ulic, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.
5. Ustala się zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) w obrębie przestrzeni publicznych i dróg/ulic:
- 1) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej;
  - 2) maksymalna powierzchnia użytkowa kiosku nie może przekraczać 25m<sup>2</sup>, całkowita maksymalna wysokość 3,5m;
  - 3) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej itp.
6. Ustala się zasady rozmieszczania nośników reklam w obrębie przestrzeni publicznych i dróg/ulic:
- 1) w obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem:
    - a) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3m<sup>2</sup> na budynkach z usługami wbudowanymi, do 6m<sup>2</sup> na budynkach usługowych,
    - b) nośników reklamy na wiatkach przystanków autobusowych,
    - c) nośników reklamy na małych obiektach handlowych;
  - 2) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków mieszkalnych, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku;
  - 3) ustala się obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy;
  - 4) zakazuje się umieszczania szyldów mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi;
  - 5) dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dwustronnych nośników reklamy o formacie 120 x 180cm, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty oraz zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty;
  - 6) na małych obiektach handlowych (kioskach i innych do 25m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej):
    - a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
    - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów na atyce obiektu, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekracza wysokości atyki i powierzchni dopuszczonej w literze a),

c) szyldy semaforowe mogą być lokalizowane tylko w sytuacji gdy nie stanowią zagrożenia dla ruchu kołowego i pieszego, w taki sposób by ich dolna krawędź nie była niżej niż 2,5m od powierzchni terenu, a sama powierzchnia obu stron szyldu nie była większa od dopuszczalnej dla danego obiektu; szyldy jako logo firmy na budynkach wysokich, do 1/10 ich wysokości.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1. Ustala się umiejscowione, nieprzekraczalne i eksponowane umiejscowione linie zabudowy.
2. Nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego umiejscowionymi liniami zabudowy.
3. O ile na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, nakazuje się lokalizację nowych budynków na działce w następujący sposób:
  - 1) z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) z zachowaniem szerokości drogi wewnętrznej;
  - 3) od strony ulic klasy L i D – w odległości, co najmniej 5m od granicy działki;
  - 4) od strony drogi wewnętrznej KDW – w odległości co najmniej 4m od granicy działki;
  - 5) z zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami dla terenów;
  - 6) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na działce 254/1 obręb 15 przy granicy z działką 255/1.
4. Dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi (o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej) terenu ustala się:
  - 1) możliwość przebudowy i nadbudowy bez konieczności cofania zabudowy do ustalonych w planie linii zabudowy;
  - 2) możliwość rozbudowy pod warunkiem usytuowania części nowych zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 3) dostosowanie nowego budynku do ustalonych na rysunku planu linii zabudowy w przypadku wymiany zabudowy.
5. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MN/U, MN-U – dla zabudowy wolno stojącej 40%, dla zabudowy bliźniaczej 50%, dla zabudowy szeregowej 60%;
  - 2) dla terenów usług oświaty UO – 60%;
  - 3) dla terenów U, U/MN, MW/U – 60%;
  - 4) dla terenów P-UH i P – 70%
6. Ustala się maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MN/U, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN-U – dla zabudowy wolno stojącej 1,0; dla zabudowy bliźniaczej 1,3; dla zabudowy szeregowej 1,5;
  - 2) dla terenów usług oświaty UO – 2,4;
  - 3) dla terenów U, U/MN, MW/U – 2,1;
  - 4) dla terenów P-UH i P – 2,8;
7. Ustala się następujące zasady kształtowania architektury budynków mieszkalnych i usługowych:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na terenach MN, MN/U i MN-U nie może przekraczać 11m do najwyższej położonej krawędzi dachu budynku i nie może być większa niż 3 kondygnacje (2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe), z zastrzeżeniem ustaleń § 10, ust. 8 niniejszej uchwały;
  - 2) dla budynków na terenach U/MN, MW/U, UO, U, P-UH i P o ile ustalenia szczegółowe na wyznaczonych terenach nie stanowią inaczej, wysokość nie może przekraczać 16,5m do najwyższej krawędzi dachu budynku i nie może być większa niż 4 kondygnacje (3 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe), z zastrzeżeniem ustaleń § 10, ust. 8 niniejszej uchwały;
  - 3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nie może być większa niż 5 m;

- 4) elewacje w pastelowej gamie kolorów, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych;
  - 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°;
  - 6) dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
  - 7) dla terenów MN, MN/U i MN-U dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
  - 8) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym.
8. Nie wskazuje się lokalnych dominant przestrzennych. W punktach charakterystycznych oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się podniesienie budynku o pół kondygnacji w stosunku do wysokości przewidzianej w ustaleniach szczegółowych dla terenu.
  9. Nie ogranicza się wysokości masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej.
  10. Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:
    - 1) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic, przy dopuszczalnym wycofaniu projektowanych bram w głąb działki maksimum 1m;
    - 2) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimalnym prześwicie w przęśle stanowiącym 60% jego powierzchni lub żywopłotów;
    - 3) na terenach MN nakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów lub elementów ażurowych, umożliwiających migrację drobnej zwierzyny; bez podmurówki, lub stosując w niej przy powierzchni terenu przejścia ekologiczne;
  - 4) ogrodzenia realizowane na terenie objętym planem muszą odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:
    - a) nie mogą być wyższe niż 2m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
    - b) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m,
    - c) muszą być realizowane zgodnie z § 9 ust. 4 niniejszej uchwały.
  - 5) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów) i ogrodzeń pełnych, zwłaszcza od strony widocznej z dróg publicznych.
11. Lokalizacja budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych wymaga zachowania odrębnych przepisów szczególnych dotyczących transportu kolejowego.
  12. Zachowuje się istniejącą zabudowę działek z zabudową mieszkaniową i usługową, która nie stanowi samowoli budowlanej. Dopuszcza się jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz pozostałe warunki, dotyczące parametrów zabudowy, ustalone w planie miejscowym.
  13. Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu. Dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów zgodnie z § 8 ust. 4.
  14. Dla działek budowlanych przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej ustala się realizację garaży jako wolno stojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe na zapleczach działek budowlanych, a nie od frontów działek widocznych z dróg publicznych.
  15. Plan dopuszcza lokalizowanie drugiego lub więcej budynków na działce budowlanej:
    - 1) na działce budowlanej przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego;

- 2) na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługową, magazynową, ze składami, produkcją bez ograniczeń o ile zostaną spełnione pozostałe wymogi planu;
  - 3) w przypadku działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan dopuszcza dobudowanie drugiego budynku mieszkalnego o ile powierzchnia działki na to pozwala – min. 1000m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie bliźniaczej (dwa budynki w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem w każdym budynku). Na działce budowlanej o ustalonym minimalnym normatywie może zostać zbudowany jeden budynek mieszkalny w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej z jednym lokalem mieszkalnym.
16. Na obszarze objętym planem, poza terenem P wprowadza się zakaz lokalizacji nowych stacji paliw i gazu płynnego oraz myjni samochodowych.
- § 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - 1) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych nakazuje się:
      - a) zapewnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, dostępu do drogi publicznej,
      - b) zachowanie zgodności z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
      - c) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu pozostałych po wydzieleniu działek budowlanych;
      - d) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°,
      - e) zachowanie ustalonej planem powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy dla wszystkich fragmentów terenu objętego podziałem;
    - 2) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych nowych działek budowlanych:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN, MN/U i MN-U:
        - wolno stojącej – 500m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,
        - dla zabudowy bliźniaczej – 500m<sup>2</sup> (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny),
        - dla zabudowy szeregowej (na 1 segment z jednym lokalem mieszkalnym): segment środkowy 250m<sup>2</sup>, segment skrajny 400m<sup>2</sup>,
      - b) dla zabudowy usługowej na terenach MN-U:
        - wolno stojącej – 1000m<sup>2</sup>,
        - dla zabudowy bliźniaczej – 500m<sup>2</sup>,
        - dla zabudowy szeregowej: segment środkowy 250m<sup>2</sup>, segment skrajny 400m<sup>2</sup>,
      - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenie U/MN: 450m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,
      - d) dla zabudowy usługowej wolno stojącej na terenie U/MN: – 450m<sup>2</sup>,
      - e) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usług MW/U - 1500m<sup>2</sup>,
      - f) dla terenów usług oświaty UO – 2000m<sup>2</sup>,
      - g) dla terenów P-UH i P - 1500m<sup>2</sup>,
      - h) dla terenu usług U – 1100m<sup>2</sup>,
      - i) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (pomniejszenie powierzchni działki ze względu na poszerzenie ulic - działka wynikowa, zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu),
      - j) dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalone w § 11 pkt 2 litery a-h pod obiekty infrastruktury technicznej,
      - k) ustala się zachowanie z prawem zabudowy działek budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem zachowania warunków, dotyczących parametrów zabudowy, ustalonych w planie miejscowym.
  2. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo tworzonych działek budowlanych:
    - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN, MN/U, U/MN i MN-U:

- a) wolno stojącej – 16m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej) - 14m,
  - c) dla zabudowy szeregowej (na 1 segment): segment środkowy 9m, segment skrajny 14m,
- 2) dla zabudowy usługowej na terenach MN-U, U/MN oraz U – 16 m,
  - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U - 20m,
  - 4) dla terenów usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO – 20m,
  - 5) dla terenów P-UH i P - 16m,
  - 6) dopuszcza się zabudowę na działkach o mniejszych szerokościach, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika ze szczególnych rozwiązań przestrzennych planu, zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu(działka wynikowa).
3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.
  2. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez ulicę zbiorczą: ulicę Promyka (drogę powiatową), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem: 101KDZ (a/b/c).
  3. Ustala się układ komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej obsługującej tereny objęte planem, w skład którego wchodzi istniejące i projektowane ulice klasy Z (zbiorcze), klasy L (lokalne), klasy D (dojazdowe) oraz ulice komunikacji pieszej i rowerowej KP
  4. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:
    - 1) ulica zbiorcza (KDZ) szerokość minimum 20m;
    - 2) ulice lokalne (KDL) szerokość minimum 12m;
    - 3) ulice dojazdowe (KDD) szerokość minimum 10m;
    - 4) dopuszcza się stosowanie odcinkowych przewężeń ulic KDL i KDD, ze względu na istniejące zainwestowanie kubaturowe, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się wydzielanie niepublicznych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania następujących parametrów i zasad:
    - 1) minimalna szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej 8m;
    - 2) niepubliczne drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu ulic publicznych;
    - 3) dopuszcza się jedno włączenie niepublicznej drogi wewnętrznej do układu ulic publicznych; pod warunkiem, że droga wewnętrzna zakończona będzie placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
    - 4) włączenia do niepublicznych dróg wewnętrznych z ulic publicznych winny być sytuowane w osi drogi wewnętrznej lub ulicy znajdującej się po przeciwnej stronie;
    - 5) sięgacze stanowiące część działki muszą mieć szerokość min. 5 m;
  6. W zakresie komunikacji zbiorowej wewnątrz obszaru objętego planem do prowadzenia tras komunikacji zbiorowej przystosowane są ulice zbiorcze oraz lokalne. Na rysunku planu wskazuje się orientacyjne miejsca przystanków komunikacji zbiorowej.
  7. Dla ulicy zbiorczej KDZ dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania ujęte w rysunku planu.
  8. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek budowlanych lub inwestycyjnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
    - 1) dla usług: 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
      - a) 2 miejsca parkingowe na każdym 10 zatrudnionych,
      - b) 1 miejsce parkingowe na 10m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
      - c) 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumenckich w obiektach gastronomii;

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny i nie mniej niż 1,3 miejsca na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej mieszkania, tj. dla mieszkania o powierzchni od 61m<sup>2</sup> do 120m<sup>2</sup> – 1,5 miejsca parkingowego;
  - 4) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług a w przypadku usług handlu powierzchni sprzedaży;
  - 5) w ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne.
9. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic publicznych klasy L (lokalne) i D (dojazdowe), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 12m.
10. Dopuszcza się realizację zjazdów na działki z każdej drogi publicznej klasy L (lokalne) i D (dojazdowe), do której przylega działka, a w przypadku braku takiej możliwości również z ulic klasy Z (zbiorcze). Zjazdy do zespołów zabudowy (na drogę wewnętrzną) mogą być realizowane z każdej drogi publicznej klasy L (lokalne) i D (dojazdowe).
11. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających ulic z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej związanej i nie związanych z drogą i z wyłączeniem kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej o ile nie zawężają pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulic.
- § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
1. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów o utwardzonej nawierzchni i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych zarządcy sieci, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych lub napowietrznych sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, przewodów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci ciepłowniczych oraz kanalizacji teletechnicznej.
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną lokalną sieć wodociągową oraz sieć nowo budowaną w ulicach lokalnych i dojazdowych oraz drogach wewnętrznych;
    - 2) źródłem wody dla istniejącej i projektowanej zabudowy jest magistrala wodociągowa w ul. Błońskiej i Żelaznej oraz przewód wodociągowy w ul. Błońskiej i Promyka;
    - 3) dopuszczenie budowy ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych badań i ekspertyz oraz uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń;
    - 4) dopuszczenie użytkowania ujęć wód z poziomu oligoceńskiego wyłącznie jako publicznych ujęć wody pitnej, o charakterze awaryjnym;
    - 5) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych z wyłączeniem zwykłego i powszechnego korzystania z wód;
    - 6) przekroje przewodów wodociągowych będą uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla celów przeciwpożarowych.
  3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
    - 1) objęcie obszaru objętego planem miejscowym miejskim systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
    - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji ściekowej do oczyszczalni ścieków przy ul. Domaniewskiej w Pruszkowie, poza obszarem planu;
    - 3) głównymi odbiornikami ścieków komunalnych są: kolektor klasy „B” w ul. Podmokłej i ul. Wiśniowej, kolektor klasy „G” w ul. Promyka oraz projektowany kanał Ø 80 w ulicach Błońskiej i Promyka;
    - 4) dla kolektora klasy „B” ustala się pas eksploatacyjny szerokości 11m z ograniczeniem zabudowy, dla kanałów Ø 30 ustala się pas eksploatacyjny szerokości 6m z ograniczeniem zabudowy. W przypadku przebudowy kolektora lub kanałów związanego z przeniesieniem ich poza działki objęte ograniczeniem przestaje ono obowiązywać;

- 5) dopuszczenie na obszarach, gdzie nie została jeszcze zrealizowana kanalizacja komunalna, czasowego stosowania kanalizacji indywidualnej zakończonych szczelnymi atestowanymi kontenerowymi zbiornikami ścieków opróżnianych okresowo przez tabor asenizacyjny;
  - 6) obowiązek właścicieli nieruchomości przełączania się z kanalizacji indywidualnych do miejskiego systemu kanalizacji komunalnej w momencie jej wybudowania.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN, MN/U, MN-U, U/MN, MW/U w całości bezpośrednio do ziemi, za pomocą infiltracji powierzchniowej (trawniki, muldy trawiaste, rowki infiltracyjne);
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg i placów, poprzez istniejącą kanalizację deszczową lub z zastosowaniem infiltracji do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej;
  - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe – (tereny zamknięte) oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;
  - 4) obowiązek stosowania dostosowanego do rodzaju zanieczyszczeń, związanego z prowadzoną działalnością sposobu oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na terenach U, P i P-UH.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych oraz:
- 1) z wykorzystaniem sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska, z miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie lub z odnawialnych źródeł energii;
  - 2) zakazuje się stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zasilanie w gaz z gazociągu ze stacji redukcyjno – pomiarowych I stopnia „Reguły” i „Sokołów” poza obszarem planu, a dalej rozprowadzonym gazociągami średniego ciśnienia w ulicach Rzewuskiego, Promyka i Inżynierskiej;
  - 2) wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia;
  - 3) lokalizowanie projektowanych przewodów gazowych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych, w odległości min. 0,5m od linii ogrodzeń;
  - 4) lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych od strony ulic – w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach – w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;
  - 5) w przypadku modernizacji układu ulicznego, w wyniku której istniejące przewody gazowe znalazłyby się pod jezdnią – obowiązek przeniesienia gazociągów poza jezdnię;
  - 6) w przypadku realizacji nowych inwestycji budowlanych – obowiązek zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych WN/SN i SN/nN z możliwością ich modernizacji na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
  - 2) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci, za pomocą linii napowietrznych lub kablowych;
  - 3) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3m, nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi oraz dopuszczenie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
  - 4) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji słupowych lub stacji wewnętrznych lokalizowanych na terenie działek inwestorskich;
  - 5) dopuszcza się zasilanie ze stacji 15/0,4kV poza obszarem planu pod warunkiem wskazania przez właściwą jednostkę eksploatacyjną istniejącej stacji, która na określonych warunkach pokryje zapotrzebowanie na moc dla projektowanej inwestycji;

- 6) oświetlenie zewnętrzne ulic i terenów komunikacji pieszej z miejskiej sieci oświetlenia;
8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:
  - 1) przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
  - 2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz obowiązek stopniowej wymiany sieci napowietrznej na kablową;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca), służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Pruszków;
  - 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów, wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem miejscowym, przez firmy posiadające stosowne zezwolenia.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień w celu utrzymania naturalnych walorów obszaru.
2. Ustala się sukcesywną likwidację prowizorycznej zabudowy.
3. Ustala się ochronę stref ochrony konserwatorskiej – stanowisk archeologicznych o numerach: AZP 58-64/6 znajdującego się na terenach 4MN, 5MN, 8MN, 105KDD i 110aKDD oraz AZP 58-64/10 - znajdującego się na terenach 52MW/U, 101cKDZ, 151aKDD, 154KDD i 155KDZ.
4. W przypadku stref ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek:
  - 1) uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych - wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;

- 2) uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;
- 3) przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed ich rozpoczęciem wymagane jest od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

§ 15. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w terminie określonym w przepisach Prawa budowlanego.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 30%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zwiększonym procentowym udziale usług towarzyszących MN/U - 30%;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN-U - 30%;
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U - 30%;
- 5) dla terenów usług oświaty UO - 0%;
- 6) dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN -30%;
- 7) dla terenu usług U - 30%;
- 8) dla terenu produkcji, magazynowania, składów i teren usług handlu P-UH - 30%;
- 9) dla terenu produkcji, magazynowania, składów P - 30%;
- 10) dla terenów ulic komunikacji pieszej i rowerowej KP - 0%;
- 11) tereny dróg wewnętrznych KDW - 0%;
- 12) tereny placów miejskich - teren zieleni urządzonej oraz komunikacji KPP-ZP - 0%;
- 13) teren transportu kolejowego i komunikacji KK/KD - 0%;
- 14) tereny ulic publicznych: ulice zbiorcze KDZ, ulice lokalne KDL, ulice dojazdowe KDD - 0%.



Rozdział 2  
**Ustalenia szczegółowe  
dla poszczególnych terenów**

§ 17.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w skład których wchodzi teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN:

2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego powyższymi symbolami ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa,
  - b) dopuszczalne: funkcja usługowa nieuciążliwa towarzysząca funkcji podstawowej w formie lokalu usługowego wbudowanego,
  - c) dla terenu 3MN dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowo – produkcyjnej z prawem do przebudowy, z zachowaniem określonych w planie parametrów i wskaźników zabudowy,
  - d) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,
  - e) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały oraz lokalizowanie nowych obiektów o funkcjach produkcyjnych i przemysłowych;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 500m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 500m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 16m,
    - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 14m,
    - dla zabudowy szeregowej (na jeden segment): segment środkowy 9m, segment skrajny 14m,
  - c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy wolno stojącej 40%, dla zabudowy bliźniaczej 50%, dla zabudowy szeregowej 60%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.1,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji – 3 (2 z poddaszem użytkowym),
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% dla zabudowy wolno stojącej, 30% dla zabudowy bliźniaczej i 25% dla zabudowy szeregowej,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – dla zabudowy wolno stojącej 1,0; dla zabudowy bliźniaczej 1,3; dla zabudowy szeregowej 1,5;
- 4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
- 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miej-

- scowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4;
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym; dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w odległości 1,5m od granicy;
  - 8) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
  - 9) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
  - 10) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z § 9 ust. 5;
  - 11) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;
  - 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
    - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,
    - c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8,
    - d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami § 8 ust. 12;
  - 13) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zachowuje się istniejącą zabudowę działek z zabudową mieszkaniową i usługową, która nie stanowi samowoli budowlanej, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 12,
    - b) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i kształtowania terenu,
    - c) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 3,
    - d) ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie uciążliwości linii kolejowej – dotyczy terenu 31MN,
    - e) ustala się ograniczenia zabudowy terenów położonych w pasie eksploatacyjnym szerokości 11m dla kolektora klasy „B” – dotyczy terenów 14MN, 15MN, 26MN, 27MN i 30MN, ograniczenia zabudowy przestają obowiązywać w przypadku przeniesienia przebiegu kolektora poza wymienione tereny,
    - f) strefa ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologiczne zgodnie z 14 ust. 3 i 4: w zakresie stanowiska nr AZP 58-64/6 znajdującego się na terenie 4MN, 5MN i 8MN,
    - g) ustala się obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż ul. Błońskiej – dotyczy terenów 11MN, 12MN, 27MN i 31MN;
  - 14) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5,7 i 10.
    - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8 i 9;
  - 15) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
  - 16) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
  - 17) stawka procentowa – 30%.
- § 18.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zwiększonym procentowym udziale usług towarzyszących MN/U, w skład których wchodzi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 8aMN/U, 13aMN/U, 19aMN/U, 14aMN/U, 21aMN/U, 22aMN/U, 26aMN/U, 27aMN/U, 27bMN/U, 33aMN/U, 35aMN/U, 36aMN/U, 41aMN/U, 41aMN/U, 43aMN/U, 45aMN/U:
2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego powyższymi symbolami ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa oraz funkcje usług nieuciążliwych realizowanych jako usługi wbudowane stanowiące do 50% powierzchni całkowitej budynku,

- b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,
  - c) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały oraz lokalizowanie obiektów o funkcjach produkcyjnych i przemysłowych;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 500m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 500m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej (na 1 segment): segment środkowy 250m<sup>2</sup> segment skrajny 400m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,
  - b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 16 m,
    - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 14 m,
    - dla zabudowy szeregowej (segment środkowy) – 9m, (segment skrajny) – 14m,
  - c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy wolno stojącej 40%, dla zabudowy bliźniaczej 50%, dla zabudowy szeregowej 60%;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.1,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji – 3 (2 z poddaszem użytkowym),
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla zabudowy wolno stojącej 50%; dla zabudowy bliźniaczej 30%; dla zabudowy szeregowej 25%;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – dla zabudowy wolno stojącej 1,0; dla zabudowy bliźniaczej 1,3; dla zabudowy szeregowej 1,5;
- 4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
- 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4;
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym oraz sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w odległości 1,5m od granicy,
- 8) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
- 9) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
- 10) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z § 9 ust. 5;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;
- 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,

- c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8,
  - d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami § 8 ust. 12;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 12,
  - b) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,
  - c) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 3,
  - d) ustala się obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż ul. Promyka – dotyczy terenów 8aMN/U, 14aMN/U, 21aMN/U, 22aMN/U, 33aMN/U i 41aMN/U oraz wzdłuż ul. Błońskiej – dotyczy terenów 13aMN/U i 27aMN/U,
- 14) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5, 7 i 10.
  - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8 i 9;
- 15) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 16) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
- 17) stawka procentowa – 30%.
- § 19.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN-U, w skład których wchodzi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 46MN-U, 47MN-U, 48MN-U:
2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego powyższymi symbolami ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna oraz funkcja usług nieuciążliwych, realizowane jako zabudowa wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa,
    - b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,
    - c) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały oraz lokalizowanie obiektów o funkcjach produkcyjnych i przemysłowych;
  - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - a) minimalna powierzchnia nowo tworzonych działek budowlanych:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wolno stojącej – 500m<sup>2</sup> z jednym lokalem mieszkalnym,
      - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 500m<sup>2</sup> z jednym lokalem mieszkalnym,
      - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej szeregowej (na jeden segment): segment środkowy 250m<sup>2</sup>, segment skrajny 400m<sup>2</sup> z jednym lokalem mieszkalnym,
    - b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych:
      - dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej wolno stojącej – 16m
      - dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 14m
      - dla zabudowy szeregowej (na jeden segment): segment środkowy 9m, segment skrajny 14m,
    - c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy wolno stojącej 40%, dla zabudowy bliźniaczej 50%, dla zabudowy szeregowej 60%;
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.1,

- c) maksymalna ilość kondygnacji – 3,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla zabudowy wolno stojącej 50%; dla zabudowy bliźniaczej 30%; dla zabudowy szeregowej 25%;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – dla zabudowy wolno stojącej 1,0; dla zabudowy bliźniaczej 1,3; dla zabudowy szeregowej 1,5;
- 4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych: zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
- 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3 z zastrzeżeniem § 10 ust. 4;
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym, sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w odległości 1,5m od granicy,
- 8) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
- 9) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
- 10) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z § 9 ust. 5;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;
- 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,
  - c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8,
  - d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami § 8 ust. 12;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 12,
  - b) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,
  - c) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 3,
  - d) ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie uciążliwości linii kolejowej – dotyczy terenów 46MN-U, 47MN-U i 48MN-U,
  - e) ustala się ograniczenia zabudowy terenów położonych w pasie eksploatacyjnym kolektora klasy „B” szerokości 11m – dotyczy terenów 47MN-U i 48MN-U,
  - f) ustala się obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż ul. Południowej – ulica 149aKDZ i 149bKDZ – dotyczy terenów 46MN-U, 47MN-U i 48MN-U;
- 14) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5, 7 i 10,
  - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8 i 9;
- 15) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 16) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
- 17) stawka procentowa – 30%.

§ 20.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6U/MN:

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego powyższym symbolem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: funkcja usługowa komercyjna nieuciążliwa,
  - b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca funkcji podstawowej,
  - c) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,
  - d) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały oraz lokalizowanie obiektów o funkcjach produkcyjnych i przemysłowych;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) minimalna powierzchnia nowo tworzonych działek budowlanych – 450m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 16m,
  - c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,5m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.2,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji – 4 (3 z poddaszem użytkowym),
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1;
- 4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
- 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
- 7) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
- 8) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
- 9) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z § 9 ust. 5;
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,
  - c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8,
  - d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami § 8 ust. 12;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 12,

- b) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,
  - c) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 3;
  - d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami § 8 ust. 14;
- 13) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5, 7 i 10,
  - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8 i 9;
- 14) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 15) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
- 16) stawka procentowa – 30%.
- § 21.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U, w skład których wchodzi teren oznaczony na rysunku planu symbolami 32MW/U, 39MW/U, 40MW/U, 52MW/U, 53MW/U, 54MW/U:
2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego powyższymi symbolami ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej komercyjnej nieuciążliwej, realizowanej jako usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolno stojące,
  - b) dopuszczalne: nadbudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy jednorodzinnej – dotyczy terenów 40MW/U, 52MW/U, 53MW/U i 54MW/U,
  - c) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,
  - d) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały oraz lokalizowanie obiektów o funkcjach produkcyjnych i przemysłowych;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych – 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 20m,
  - c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,5m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.2,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji – 4 (3 z poddaszem użytkowym),
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1;
- 4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
- 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3;
- 7) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
- 8) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
- 9) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z § 9 ust. 5;
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;

- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,
  - c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8,
  - d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem odpowiednio zgodnie z przepisami § 8 ust. 12;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 12,
  - b) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,
  - c) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 3,
  - d) ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie uciążliwości linii kolejowej – dotyczy to terenów 52MW/U, 53MW/U i 54MW/U,
  - e) ustala się ochronę strefy ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologicznego zgodnie z 14 ust. 3 i 4, w zakresie stanowiska nr AZP 58-64/10 - znajdującego się na terenie 52MW/U,
  - f) ustala się, że projekty budowlane budynków winny być poprzedzone wykonaniem stosownych badań gruntowo – wodnych;
  - g) ustala się obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż ul. Promyka – dotyczy terenu 40MW/U;
- 13) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5, 7 i 10, wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8 i 9;
- 14) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 15) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
- 16) stawka procentowa – 30%.

§ 22.1. Wyznacza się tereny usług oświaty UO, w skład których wchodzi kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami 37UO i 38UO:

2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego powyższymi symbolami ustala się:

  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: rozwój funkcji usług oświaty,
    - b) dopuszczalne: funkcje rekreacyjno - sportowe towarzyszące funkcji podstawowej, place zabaw dla dzieci, ogródek jordanowski,
    - c) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci miejsc parkingowych na terenie,
    - d) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały;
  - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - a) minimalna powierzchnia nowo tworzonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 20m,
    - c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,5m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.2 z dopuszczeniem dominanty przestrzennej,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji – 4 (3 z poddaszem użytkowym),
    - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
    - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4;



- 4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
- 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3;
- 7) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
- 8) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
- 9) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,
  - c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8,
  - d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem odpowiednio zgodnie z przepisami § 8 ust. 12;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i kształtowania terenu,
  - b) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 14,
  - c) ustala się, że projekty budowlane budynków winny być poprzedzone wykonaniem stosownych badań gruntowo – wodnych;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5, 7 i 10, wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8 i 9;
- 13) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 14) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
- 15) stawka procentowa – 0%.

§ 23.1. Wyznacza się teren usług U, oznaczony na rysunku planu symbolem 10U.

2. Dla terenu 10U ustala się:

  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: rozwój funkcji usługowych, w formie budynków wolno stojących,
    - b) dopuszczalne: funkcje mieszkaniowe i składowo – magazynowe towarzyszące funkcji podstawowej realizowane jako wbudowane lub wolno stojące,
    - c) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,
    - d) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały oraz lokalizowanie obiektów o funkcjach produkcyjnych i przemysłowych;
  - 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych – 1100m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 16m,
    - c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,5m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.2,

- c) maksymalna ilość kondygnacji – 4 (3 z poddaszem użytkowym),
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;
- 4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych: zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
- 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3 z zastrzeżeniem § 10 ust. 4;
- 7) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
- 8) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
- 9) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z § 9 ust. 5;
- 10) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,
  - c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8,
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę działek i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 12,
  - b) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,
  - c) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 7 pkt 3;
- 13) zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5 i 10, wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8 i 9;
- 14) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 15) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
- 16) stawka procentowa – 30%.
- § 24.1. Wyznacza się teren produkcji, magazynowania, składów i teren usług handlu 50P-UH.
2. Dla terenu 50P-UH ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: funkcje produkcji, magazynowania, składów i usługowo handlowe,
  - b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do jej śmierci technicznej;
  - c) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 16m,
  - b) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych – 1500m<sup>2</sup>,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,5m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.2,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji – 4,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,8;
- 4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych: zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
  - 5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
  - 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3 z zastrzeżeniem § 10 ust. 4 i ust. 12;
  - 7) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
  - 8) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
  - 9) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z § 9 ust. 5;
  - 10) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;
  - 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
    - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,
    - c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8;
  - 12) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zachowuje się istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, do czasu jej śmierci technicznej,
    - b) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,
    - c) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 14,
    - d) ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie uciążliwości linii kolejowej, dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej;
    - e) ustala się, że projekty budowlane budynków winny być poprzedzone wykonaniem stosownych badań gruntowo – wodnych;
  - 13) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5, 7 i 10, wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8;
  - 14) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
  - 15) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
  - 16) stawka procentowa – 30%.

§ 25.1. Wyznacza się teren produkcji, magazynowania, składów 51P.

2. Dla terenu 51P ustala się:

    - 1) przeznaczenie terenu:
      - a) podstawowe: funkcje produkcji, magazynowania, składów,
      - b) dopuszczalne: funkcje handlowo - usługowe towarzyszące funkcji podstawowej,
      - c) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,
      - d) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11 niniejszej uchwały oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej;

- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych – 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 16 m,
  - c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 16,5m, zgodnie z § 10 ust. 7 p.2,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji - 4,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,8;
- 4) materiał i kolorystyka elewacji: w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych: zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 5) nakazuje się ukształtowanie elewacji w sposób pochłaniający hałas oraz stosowanie na elewacji materiałów pochłaniający hałas;
- 6) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;
- 7) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3 i ust. 12;
- 8) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6;
- 9) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 10;
- 10) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z § 9 ust. 5;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;
- 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 3,
  - c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6, 7, 8,
  - d) należy stosować ekrany akustyczne dla oddzielenia terenu od sąsiednich kwartałów zabudowy;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,
  - b) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 10 ust. 14,
  - c) ustala się ograniczenia zabudowy terenów położonych w pasie eksploatacyjnym kolektora klasy „B” szerokości 11m,
  - d) ustala się, że projekty budowlane budynków winny być poprzedzone wykonaniem stosownych badań gruntowo – wodnych;
- 14) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 5, 7 i 10, wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 8;
- 15) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 16) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały;
- 17) stawka procentowa – 30%.

§ 26. Wyznacza się tereny ulic komunikacji pieszej i rowerowej KP, dla których ustala się:

Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego	
1	2	3	4	5	
1)	109 KP	część ulicy Morelowej	Piesza	4m	Jednoprzestrzenna.
2)	118KP	Kowalika	Piesza	4m	Jednoprzestrzenna.
3)	119 KP	Podmokła	Piesza	3m	Jednoprzestrzenna.
4)	stawka procentowa – 0%.				

§ 27. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych KDW, dla których ustala się:

	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6
1)	107KDW a/b	Agrestowa	Wewnętrzna	6/8-10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
2)	108KDW	Kowalika	Wewnętrzna	6m	Jednoprzestrzenna.
3)	116KDW	do Podmokłej	Wewnętrzna	6m wg parcelacji	Jednoprzestrzenna.
4)	117KDW	Kowalika	Wewnętrzna	6m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
5)	127 KDW	od ulicy Błońskiej	Wewnętrzna	6m	Jednoprzestrzenna.
6)	129 KDW	Wrzosowa	Wewnętrzna	6-7m	Jednoprzestrzenna.
7)	133KDW	Wróbla	Wewnętrzna	6m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
8)	134KDW	od Błońskiej	Wewnętrzna	8m	Jednoprzestrzenna.
9)	136KDW	od Błońskiej	Wewnętrzna	4m	Jednoprzestrzenna.
10)	121KDW	Czereśniowa	Wewnętrzna	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
11)	122KDW	Słowicza	Wewnętrzna	6m	Jednoprzestrzenna.
12)	123KDW	Gęsia	Wewnętrzna	7-9m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
13)	138KDW	od Rzewuskiego	Wewnętrzna	6m	Jednoprzestrzenna.
14)	142KDW	Jubilerska	Wewnętrzna	8m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
15)	143KDW	dojazd do terenu 37UO	Wewnętrzna	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki, szpaler drzew.
16)	146KDW		Wewnętrzna	4m	Jednoprzestrzenna
17)	147KDW	Murarska	Wewnętrzna	8m wg parcelacji	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki.
18)	stawka procentowa 0%.				

§ 28.1. Wyznacza się teren placu miejskiego – teren zieleni urządzonej oraz komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 55 KPP-ZP.

- 1) przeznaczenie terenu: plac parkingowy, zieleni urządzona publiczna;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) dla terenu 55KPP-ZP ustala się zachowanie istniejącej funkcji i zabudowy z dopuszczeniem jej remontów bez prawa powiększenia kubatury budynku.

4) Stawka procentowa – 0%.

§ 29.1. Wyznacza się teren transportu kolejowego i komunikacji 49KK/KD.

2. Ustala się zachowanie istniejących funkcji kolejowych, ich ewentualną modernizację z dopuszczeniem przeznaczenia części terenu pod rozbudowę ulicy zbiorczej 148KDZ.

3. Dopuszcza się realizację parkingów.

4. Stawka procentowa – 0%.

§ 30. Wyznacza się tereny ulic publicznych, dla których ustala się:

	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
	1	2	3	4	5
1)	101KDZa/b/c	Promyka	Zbiorcza	14-17m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki. Stanowisko archeologiczne AZP 58-64/10 zgodnie § 14 ust. 3 i 4.
2)	102KDL	Bagnista	Lokalna	10-11m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki.
3)	103KDD	Projektowana	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki.
4)	104KDD	Jaśminowa	Dojazdowa	10m wg parcelacji	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
5)	105KDD	Winogronowa	Dojazdowa	8-10m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna. 113aKDD Stanowisko archeologiczne AZP 58-64/6 zgodnie z § 14 ust. 3 i 4.
6)	106KDDa/b/c	Porzeczkowa	Dojazdowa	10/10/11m wg parcelacji	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
7)	110KDD	Morelowa	Dojazdowa	10-11m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna. 118aKDD. Stanowisko archeologiczne AZP 58-64/6 zgodnie z § 14 ust. 3 i 4.
8)	111KDL a/b/c/d	Magnolii	Lokalna	13/13/23/13m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki, w części „c” miejsca parkingowe
9)	112KDD	Konwaliowa	Dojazdowa	9m analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
10)	113KDD	Liliowa	Dojazdowa	9m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
11)	114KDL	Wiśniowa	Lokalna	12-20m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki
12)	120KDD	Podmokła	Dojazdowa	9-10m analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
13)	115KDD	Projektowana	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna, rów.
14)	128KDD a/b	Przechodnia	Wewnętrzna	6-10/8m analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
15)	124KDD	Kacza	Dojazdowa	9-10m analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
16)	125KDD	Fabryczna	Dojazdowa	9m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
17)	126KDD	Wierzbowa	Dojazdowa	9-11m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki.
18)	130KDD	Jałowcowa	Dojazdowa	8-9m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
19)	131KDD	Wąska	Dojazdowa	9m analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
20)	132KDD	Malinowa	Dojazdowa	9m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
21)	135KDD	Żelazna	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.
22)	137kDDa/b	Rzewuskiego	Dojazdowa	10/8m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnie, chodniki lub jednoprzestrzenna.

23)	150KDD	Pływacka	Dojazdowa	5-5,5m w obszarze planu	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
24)	139KDDa/b	Kaletnicza	Dojazdowa	10-11/10-13m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
25)	140KDLa/b	Stolarska	Lokalna	13/12-17m	Przekrój 1x2, wydzielona jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna, rów
26)	141KDLa/b/c	Robotnicza	Lokalna	19/12/12m	Przekrój 1x2, wydzielona jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna, rów
27)	144KDD	Złotnicza	Dojazdowa	8-9m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
28)	145KDL	Kowalska	Lokalna	12m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
29)	148KDZ	Południowa	Zbiorcza	15-25m analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki
30)	149KDZa/b	Nowo Południowa	Zbiorcza	20/18m analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki
31)	151KDDa/b	Inżynierska	Dojazdowa	9-15/22m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki. 155a KDZ. Stanowisko archeologiczne AZP 58-64/10 zgodnie z § 14 ust. 3 i 4.
32)	153KDD	Młynarska	Dojazdowa	13m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki.
33)	152KDD	Wilcza	Dojazdowa	8/10m wg parcelacji analiza	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
34)	154KDD	Waryńskiego	Dojazdowa	14m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki. Stanowisko archeologiczne AZP 58-64/10 zgodnie z § 14 ust. 3 i 4.
35)	155KDZ	Waryńskiego	Zbiorcza	8m w obszarze planu	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki. Stanowisko archeologiczne AZP 58-64/10 zgodnie § 14 ust. 3 i 4.
36)	stawka procentowa 0%.				

### Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§ 31. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie uchwalonego uchwałą nr XLV/517/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 31 sierpnia 2006r. (opublikowaną w Dz. Urz.

Województwa Mazowieckiego Nr 214, poz. 8120).

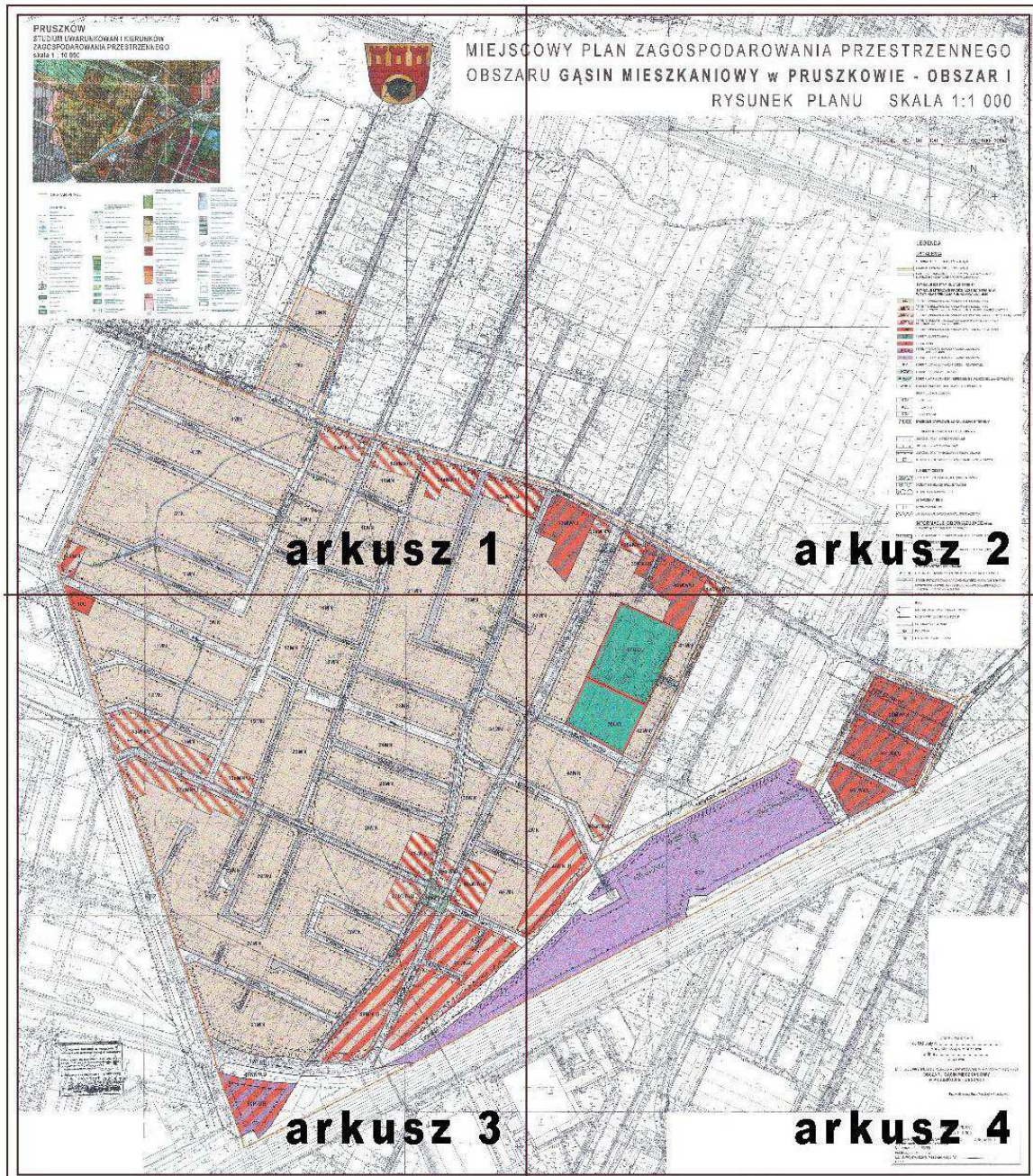
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

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

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

ZAŁĄCZNIK nr 1  
do Uchwały Nr XIII /114/ 2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 27 października 2011 r.

Schemat podziału rysunku planu  
na arkusze 1-4  
zmniejszenie do formatu A4 ze skali 1:5000



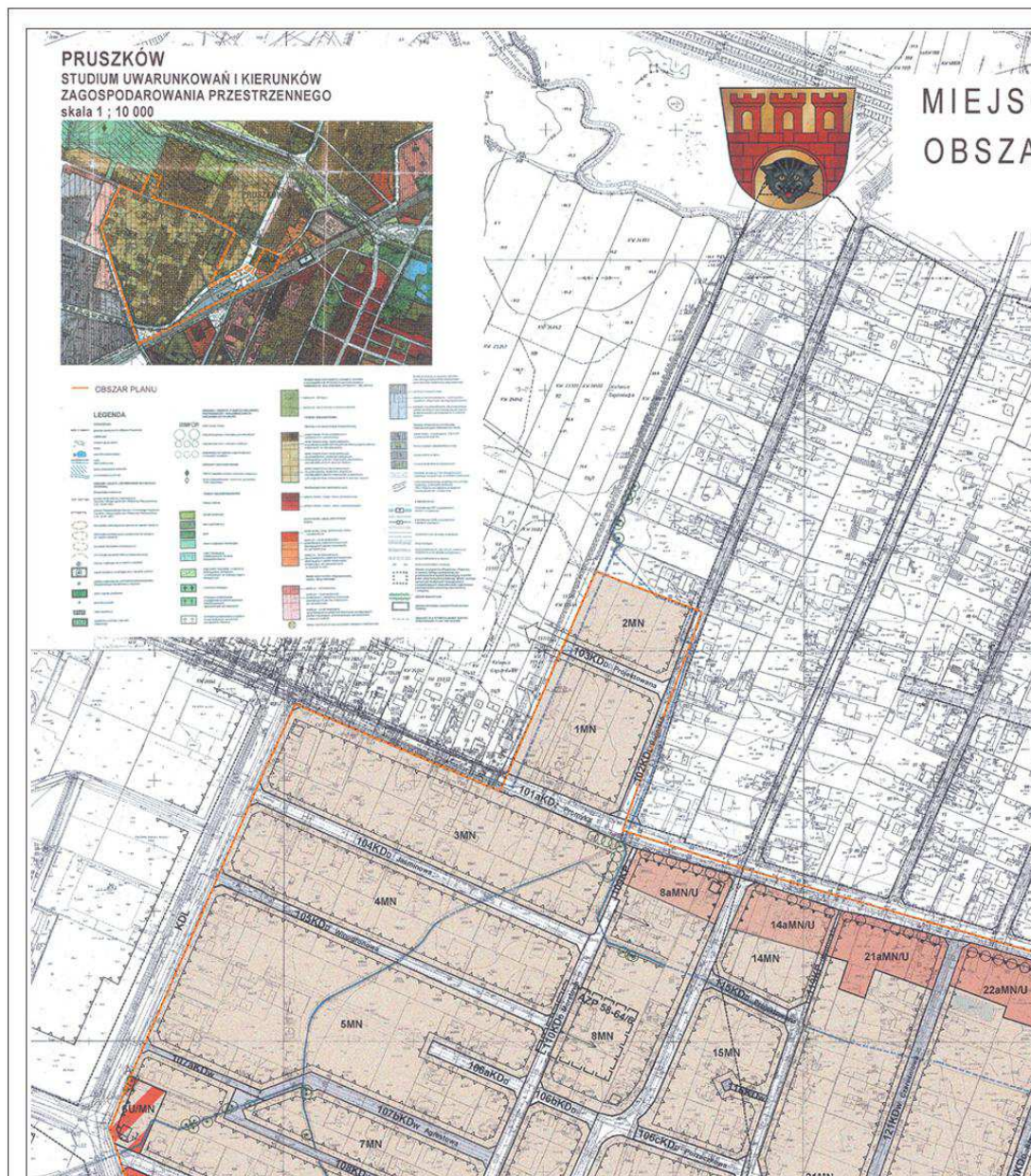
Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Iek. med. Henryk Wacławek*



ZAŁĄCZNIK nr 1  
do Uchwały Nr XIII /114/ 2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 27 października 2011 r.

ARKUSZ nr 1

skala 1:5000



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

ZAŁĄCZNIK nr 1  
do Uchwały Nr XIII /114/ 2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 27 października 2011 r.

ARKUSZ nr 2

skala 1:5000

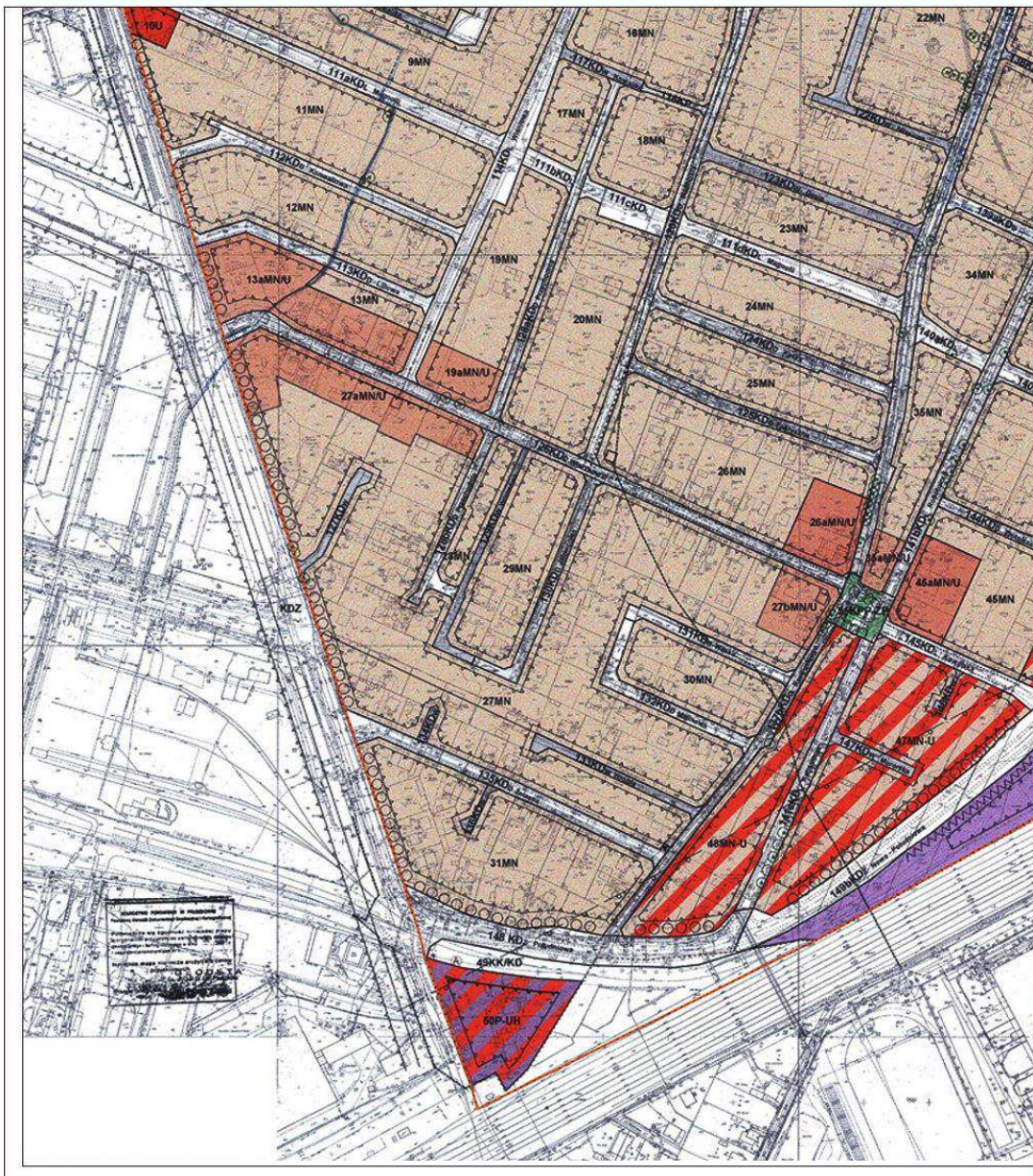


Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*lek. med. Henryk Waclawek*

ZAŁĄCZNIK nr 1  
do Uchwały Nr XIII /114/ 2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 27 października 2011 r.

ARKUSZ nr 3

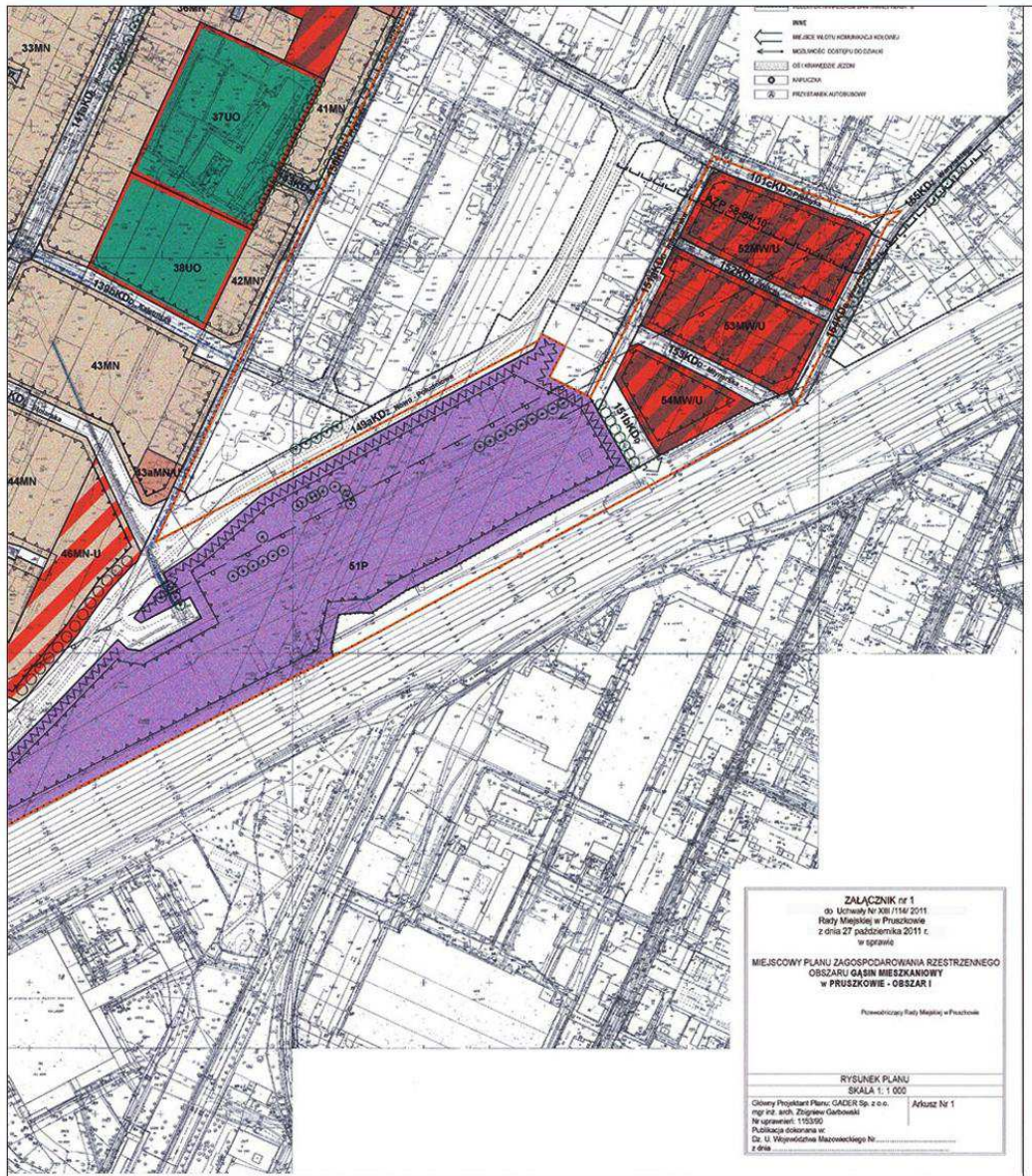
skala 1:5000



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

ZALĄCZNIK nr 1  
do Uchwały Nr XIII /114/ 2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 27 października 2011 r.

**ARKUSZ nr 4**  
skala 1:5000



Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:  
*Ilek. med. Henryk Wacławek*

**ZAŁĄCZNIK nr 1**  
**do Uchwały Nr XIII /114/ 2011**  
**Rady Miejskiej w Pruszkowie**  
**z dnia 27 października 2011 r.**



**Oznaczenia graficzne**  
**na rysunku planu**

skala 1:5000

**LEGENDA**













**USTALENIA**

**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA





**SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY**

**SYMBOLE LITEROWE PRZEZNACZENIA TERENOW, W TYM KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA ULIC,**




-  MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zwiększonym procentowym udziału usług towarowych
-  MN-U teren zabudowy mieszkalno-usługowej z dopuszczalnymi zabudowaniami mieszkaniowymi jednorodzinnymi
-  MN-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usługowej
-  UO teren usługowy
-  UO teren usługowy
-  PUH teren produkcyjny magazynowo-handlowy i teren usługowy
-  P teren produkcyjny przemysłowy
-  KP teren usługowo-komunikacyjny i rekreacyjny
-  KDW teren drogowy wsiadkowy
-  KPP-ZP teren placu targowego - handlowo-usługowo-komunikacyjny
-  KKKD teren transportu kolejowego i komunikacji terenów ulic publicznych
-  KDz zieleniec
-  KDL teren rekreacyjny
-  KDo teren rekreacyjny

**71XX SYMBOLE CYFROWE LOKALIZUJĄCE TERENY**



**ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

-  LINIE ZABUDOWY I PRZETRANSFORMACJI
-  LINIE ZABUDOWY ODCINAJĄCE
-  LINIE ZABUDOWY WZNIOSIĄCE
-  MIEJSCA LOKALIZACJI FUNKCJI CHARAKTERYSTYCZNYCH

**ELEMENTY ZIELENI**




-  DRZEWOSTAN
-  DRZEWOSTAN Z PROJEKcją
-  ZIELENI ZIELONOSTAWNEJ

**OZNACZENIA INNE**

-  OZNACZENIE LINII
-  MIEJSCA LOKALIZACJI ELEMENTÓW







**INFORMACJE OBOWIĄZUJĄCE PLANU**

(j) wyjątkowo z przepisów odrębnych)

-  STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
-  GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
-  ZASIEK OGRZEWOCIEPNOTECZNY

**INFORMACJE**

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

-  STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
-  SYSTEM ROZDZIAŁOWY
-  PRZEPŁYW
-  KOLEKTOR
-  INNE
-  INNE
-  INNE
-  INNE
-  INNE
-  INNE
-  INNE

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XIII /114/ 2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 27 października 2011r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU GAŚIN MIESZKALNIOWY W PRUSZKOWIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 obszaru Gaśin mieszkaniowy w Pruszkowie, który został wyłożony do wglądu publicznego czterokrotnie.

### **I - wyłożenie projektu planu.**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 16 kwietnia 2010 r. do dnia 14 maja 2010 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął z dniem 31.05.2010r.

### **II – wyłożenie projektu planu**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu ponownie w okresie od dnia 13 września 2010r. do 5 października 2010r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął z dniem 19 października 2010 r.

### **III – wyłożenie projektu planu**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu ponownie w okresie od dnia 8 listopada 2010 r. do dnia 30 listopada 2010 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął z dniem 22 grudnia 2010 r.

### **IV – wyłożenie projektu planu**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu ponownie w okresie od dnia 11 kwietnia 2011 r. do dnia 4 maja 2011 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął z dniem 18 maja 2011r.

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pruszkowa w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie w sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	8.	9.	10.
1.	12.05.2010	Krzysztof Soboń	j.n.	dz. 254/1 obręb 15 Podmokła 14A	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 28MN. Działka położona przy ul. Podmokłej 122KD <sub>0</sub> i przy ulicy pieszej 126KP		+		+
<p><b>Treść uwagi:</b>  <b>Uwaga do I wyłożenia.</b>                      Wnosi o: możliwość budowy domu w odległości 3m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego 126KP - zgodnie z wnioskiem do planu z dnia 17.11.2008r.  <b>Uwaga nie zostaje uwzględniona.</b>  <b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi.</b> Linia zabudowy na działce nr ew. 254/1 wyznaczona jest w odległości 4m od linii rozgraniczającego ulicy pieszej 126KP. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego odległość zabudowy, z otworami okiennymi lub drzwiowymi powinna wynosić 4m od granicy działki budowlanej. Zgodnie z wnioskiem zgłaszającego uwagę w planie nie poszerzono ciągu pieszego 126KP, a także dopuszczono sytuowanie budynków ze ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Budynek ze ścianą zewnętrzną z otworami nie może być sytuowany przy granicy działki budowlanej.</p>									
2a.	27.05.2010	Andrzej Kurzela	j.n.	dz. Nr. Ew. 585, 588, 307, 590	38 UO 45MN-U 43MN-U	2+	1+, 3+, 4+,		1+, 3+, 4+

	<p><b>Treść uwagi do I wyłożenia:</b></p> <p>1. wnosi o zmianę przeznaczenia dz. nr ew. 585 i 588 z rezerwy terenu pod funkcje oświaty na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN jak w zmienianym planie miejscowym,</p> <p>2. wnosi o przedłużenie ulicy Złotniczej do granicy dz. nr ew. 590,</p> <p>3. wnosi o przeznaczenie dz. nr ew. 307 pod zabudowę MN, a nie MN-U,</p> <p>4. wnosi o zmianę przeznaczenia dz. nr ew. 590 pod zabudowę MW/U.</p> <p><b>Uwagi nr 1, 3 i 4 do I wyłożenia nie zostają uwzględnione.</b></p> <p><b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwag.</b></p> <p><b>Ad.1.</b> Dz. nr ew. 588 i 585 pozostawia się pod usługi oświaty, ze względu na potrzeby Gminy Pruszków w zakresie zaspokojenia potrzeb oświatowych oraz sąsiedztwo z dz. nr ew. 300 na której znajduje się szkoła oraz dz. nr ew. 385, która należy do Gminy Pruszków. Teren Gąsina Mieszkaniowego podlega intensywnej zabudowie mieszkaniowej i konieczne jest zapewnienie usług oświaty zwłaszcza w zakresie przedszkoli. Ponadto istniejąca na dz. nr ew. 300 szkoła podstawowa posiada dostęp do drogi publicznej jedynie poprzez wąską działkę nr ew. 325. Powiększenie terenu usług oświaty pozwoli na zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącej szkoły i realizację przedszkola oraz etapową rozbudowę szkoły. Na terenie planowanego zespołu oświatowego zostaną również zlokalizowane urządzenia o charakterze sportowo – rekreacyjnym. Scalenie działek i zamiana nie rozwiązuje potrzeby pozyskania odpowiedniego terenu pod usługi oświaty. Istotnym jest również, że wokół terenu istniejącej szkoły jedynie działki nr ew. 585 , 588 , 385 i 568 są niezainwestowane.</p> <p><b>Ad.3</b> Działkę nr ew. 307 pozostawia się jako MN/U ze względu na sąsiedztwo z terenem 61-P oraz położenie w zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej. Po wykonaniu drogi 154-KDz –jako ulicy Nowo Południowej zmieni się dla terenu 45MN-U pochodząca od komunikacji uciążliwość, co zmniejszy jego atrakcyjność jako terenu mieszkaniowego, ale równocześnie zwiększy się dostępność komunikacyjna, co prowadzi będzie do przekształceń sposobu użytkowania terenu na tereny usługowe. Wyznaczenie terenów usługowo-mieszkaniowych pozwoli na strefowanie zabudowy i ochronę terenów tylko z zabudową mieszkaniową. Część terenu 45MN-U znajduje się w zasięgu oddziaływania kolei ( nie tylko Bazy POLZUG), więc, tym bardziej na terenie 45MN-U nie powinna być lokowana wyłącznie zabudowa mieszkaniowa.</p> <p><b>Ad.4.</b> Działki nr ew. 590 nie przeznacza się pod zabudowę MW/U. Na terenie Gąsina Mieszkaniowego w tym rejonie nie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ponadto po wykonaniu drogi 154 - KDz –jako ulicy Nowo Południowej, zmieni się dla terenu 43MN-U pochodząca od komunikacji uciążliwość, co zmniejszy jego atrakcyjność jako terenu mieszkaniowego, ale równocześnie zwiększy się dostępność komunikacyjna, co prowadzi będzie do przekształceń sposobu użytkowania terenu na tereny usługowe.</p> <p>Uwaga nr 2 do I wyłożenia została uwzględniona.</p>		
<b>2.b</b>	11.10.2010	Andrzej Kurzela j.n.	dz. Nr. Ew. 585, 38 UO 588, <b>+</b>
	<p><b>Treść uwagi do II wyłożenia:</b></p> <p>Ponownie wnosi o nie przeznaczenie dz. nr ew. 588 pod usługi oświaty i proponuje :</p> <p>1. nie wyraża zgody na przeznaczenie dz. nr ew. 588 z rezerwy terenu pod funkcje oświaty ze względu na utratę wartości nieruchomości i brak możliwości obrotu taką nieruchomością,</p> <p>2. proponuje połączenie dz. Nr ew. 588 i dz. Nr. Ew 385 ( działka Gminy Pruszków) i wymianę powierzchni, przy czym pozostawienie pod powiększenie terenu usług oświaty jedynie powierzchni odpowiadającej działce Gminy. Wydzielona nowa działka pod powiększenie szkoły pozwoli na łatwiejsze jej zagospodarowanie,</p> <p>3. zaprojektowanie sięgaczy pomiędzy dz. Nr ew. 568 i 585 oraz dz. Nr ew. 385 i 588,</p> <p>4. po wprowadzeniu scalenia i zamiany części działek składający uwagę wnosi o zmianę powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę.</p>		



<p><b>Uwagi do II wyłożenia nie zostają uwzględnione.</b> <b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwag.</b> Ad.1. Dz. nr ew. 588 i 585 pozostawia się pod usługi oświaty, ze względu na potrzeby Gminy Pruszków w zakresie zaspokojenia potrzeb oświatowych oraz sąsiedztwo z dz. nr ew. 300 na której znajduje się szkoła oraz dz. nr ew. 385, która należy do Gminy Pruszków. Teren Gąsina Mieszkaniowego podlega intensywnej zabudowie mieszkaniowej i konieczne jest zapewnienie usług oświaty zwłaszcza w zakresie przedszkoli. Ponadto istniejąca na dz. nr ew. 300 szkoła podstawowa posiada dostęp do drogi publicznej jedynie poprzez wąską działkę nr ew. 325. Powiększenie terenu usług oświaty pozwoli na zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącej szkoły i realizację przedszkola oraz etapową rozbudowę szkoły. Na terenie planowanego zespołu oświatowego zostaną również zlokalizowane urządzenia o charakterze sportowo – rekreacyjnym. Scalenie działek i zamiana nie rozwiązuje potrzeby pozyskania odpowiedniego terenu pod usługi oświaty. Istotnym jest również, że wokół terenu istniejącej szkoły jedynie działki nr ew. 585 , 588 , 385 i 568 są niezainwestowane.</p>	<p>30.05.2010</p> <p>Leokadia Wall</p> <p>j.n.</p> <p>Dz. Nr. 568</p> <p><b>38 UO</b></p>	<p><b>+</b></p>	<p><b>+</b></p>	<p><b>+</b></p>
<p><b>3a.</b></p>	<p><b>Treść uwagi do I wyłożenia</b> 1. wnosi o zmianę przeznaczenia dz. nr ew. 568 z rezerwy terenu pod funkcje oświaty na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jak w zmienianym planie miejscowym ze względu na: uniemożliwienie zagospodarowania działki zgodnie z zamierzeniami właściciela, utratę wartości nieruchomości, wykluczenie możliwości sprzedaży działki i zakup innej działki oraz brak ustalenia terminu wykupu działki pod oświatę i ustalenia terminu budowy usług oświaty. Składająca uwagę podnosi, że została zmuszona do pozbycia się działki pod autostradę. <b>Uwaga nie zostają uwzględniona. Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi.</b> Ad. 1 Dz. nr ew. 568 pozostawia się pod usługi oświaty. Teren Gąsina Mieszkaniowego podlega intensywnej zabudowie mieszkaniowej i konieczne jest zapewnienie usług oświaty zwłaszcza w zakresie przedszkoli. Ponadto istniejąca na dz. nr ew. 300 szkoła podstawowa posiada dostęp do drogi publicznej jedynie poprzez wąską działkę nr ew. 325. Powiększenie terenu usług oświaty pozwoli na zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącej szkoły i realizację przedszkola oraz etapową rozbudowę szkoły. Na terenie planowanego zespołu oświatowego zostaną również zlokalizowane urządzenia o charakterze sportowo – rekreacyjnym.</p>			
<p><b>3b.</b></p>	<p>21.12.2010r.</p> <p>Leokadia Wall</p> <p>j.n.</p> <p>Dz. Nr. 568</p> <p><b>38 UO</b></p>	<p><b>+</b></p>	<p><b>+</b></p>	<p><b>+</b></p>
<p><b>Treść uwagi do III wyłożenia :</b> Wnosi, po raz kolejny, o: 1.nie przeznaczenie dz. nr ew. 568 pod usługi oświaty –rezerwę usług oświatowych, 2.wyjaśnienie dlaczego w III wyłożeniu przeznaczono dz. nr ew. 568 pod usługi oświaty pomimo, że w II wyłożeniu była ona przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Podnosi również, że ulica Pływacka została zmodernizowana, co poprawiło komfort dojazdu do szkoły oraz, że działka nr ew. 300 na której znajduje się obecnie budynek szkoły jest nieodpowiednio wykorzystana. Wystarczy rozbudować szkołę bez pozyskiwania nowych terenów.</p>				

<b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:</b>					
<p>Teren Gašina Mieszkaniowego podlega intensywnej zabudowie mieszkaniowej ( w tym wielorodzinnej ) i konieczne jest wybudowanie dla obecnych i przyszłych mieszkańców przynajmniej jednego przedszkola. Ponadto istniejąca na dz. nr ew. 300 szkoła podstawowa wymaga przebudowy oraz zapewnienia odpowiedniego bezpiecznego dojazdu. W stanie istniejącym do działki szkolnej zapewniony jest dostęp do drogi publicznej jedynie poprzez wąską działkę i ze względów bezpieczeństwa przeciwpożarowego obsługa komunikacyjna wymaga zmiany. Do działki nr ew. 300 ( działka obecnej szkoły o pow. 13015 m<sup>2</sup> ) od południa przylegają cztery działki w tym jedna działka Gminy Pruszków (o pow. 2193 m<sup>2</sup> ). Powiększenie terenu projektowanego zespołu oświatowego o 8480m<sup>2</sup> ( działki prywatne 6287 m<sup>2</sup> w tym dz. nr ew. 568 o pow. 1726m<sup>2</sup> ) pozwoli na zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącej szkoły i etapową realizację inwestycji: przedszkola oraz przebudowy szkoły. Na terenie planowanego zespołu oświatowego zostaną zlokalizowane urządzenia o charakterze sportowo – rekreacyjnym.</p> <p>Miejsce rezerwy terenu pod usługi oświaty nie zostało wybrane przypadkowo. Wzięto pod uwagę: przyleganie do działki szkolnej, stan prawny jednej z działek, stan zainwestowania terenów wokół istniejącej szkoły (od zachodu, północy i wschodu), Rozbudowa , czy przebudowa isniejącej szkoły bez jej zamknięcia jest niemożliwa. Również powierzchnia działki pod zespół oświatowy nie jest wystarczająca. Sprawa uszkodzowania za działkę przeznaczoną pod publiczne cele nie należy do przedmiotu ustaleń planu.</p>					
<b>4.a</b>	31.05.2010r. Miroslaw Grzymkiewicz	<b>Uwaga do I wyłożenia</b> Wnosi o poszerzenie ul. Gęskiej symetrycznie po 1m w każdą stronę	ul. Gęsia obr.15 ( dz. nr ew. 485, 486)	<b>142 KDW ul Gęsia</b>	<b>+</b>
<b>Uwaga nie zostaje uwzględniona.</b>					
<b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:</b>					
<p>Ulica Gęsia której szerokość wynosi obecnie nieco ponad 4m jest planowana do poszerzenia do 7-9m. Północna linia rozgraniczająca poszerzonej ul. Gęskiej wyznaczona jest na wydzielonej działce nr ew. 298/1. Dlatego jako przedłużenie tej linii rozgraniczającej z dz. nr ew. 486 wydziela się pod poszerzenie ul. Gęskiej pas o szerokości 2m jako przedłużenie północnej granicy dz. nr ew. 298/1, z dz. nr ew. 485 wydziela się pod poszerzenie ul. Gęskiej pas o szerokości 2m jako przedłużenie północnej granicy dz. nr ew. 298/1. Ulica Gęsia jest poszerzana w kierunku północnym o 2 m jako przedłużenie północnej granicy działki nr ew. 298/1. Działka nr ew. 298/1 jest wydzielona pod poszerzenie ulicy Gęskiej. Istniejąca zabudowa na działkach usytuowanych po północnej stronie ulicy Gęskiej jest odsunięta od linii rozgraniczającej ponad 12m. Od południa ul. Gęsia jest poszerzana o 1m (naprzeciwko działki nr ew. 298/1). Nie można poszerzyć ulicy Gęskiej na południe więcej niż o 1 m ponieważ zabudowa istniejąca na południe od ulicy Gęskiej jest przysunięta do istniejącej linii rozgraniczającej na 3-4m. Poszerzenie symetryczne ulicy Gęskiej, w tej sytuacji nie jest możliwe.</p>					
<b>4.b</b>	31.05.2010r. Hanna Celej	<b>Uwaga do I wyłożenia</b> Wnosi o poszerzenie ul. Gęskiej symetrycznie po 1m w każdą stronę	ul. Gęsia obr.15 dz. nr ew. 298/3 i 298/1)	<b>142 KDW ul Gęsia</b>	<b>+</b>

<p><b>Uwaga nie zostaje uwzględniona.</b> <b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:</b> Ulica Gęsia której szerokość wynosi obecnie nieco ponad 4m jest planowana do poszerzenia do 7-9m. Ulica Gęsia jest poszerzana w kierunku północnym w sposób następujący: Wydzieloną dz. nr ew. 298/1 przeznaczają się pod poszerzenie ul. Gęziej. Pas dz. nr ew. 298/1 ma szerokość 2m. Północna linia rozgraniczająca ulicy Gęziej jest już wyznaczona na wydzielonej działce nr ew. 298/1. Z działek nr ew. 298/2 i 298/3 oraz 298/4 nie wydziela się dodatkowego terenu pod poszerzenie ul. Gęziej, ponieważ to poszerzenie to zostało dokonane na wydzielonej dz. nr ew. 298/1. Istniejąca zabudowa na działkach usytuowanych po północnej stronie ulicy Gęziej jest odsunięta od linii rozgraniczającej ponad 12m. Od południa ul. Gęsia jest poszerzana o 1m (naprzeciwko działki nr ew. 298/1). Nie można poszerzyć ulicy Gęziej na południe więcej niż o 1 m ponieważ zabudowa istniejąca na południe od ulicy Gęskiej jest przysunięta do istniejącej linii rozgraniczającej na 3-4m. Poszerzenie symetryczne ulicy Gęskiej, w tej sytuacji nie jest możliwe.</p>	<p>31.05.2010r.</p> <p>Anna Jaros ul. (dz. nr ew. 298/2, 298/4 i 298/1)</p> <p><b>Uwaga do I wyłożenia</b> Wnosi o poszerzenie ul. Gęskiej symetrycznie po 1m w każdą stronę</p> <p>ul. Gęsia obr.15 dz. nr ew. 298/2, 298/4</p> <p><b>142 KDW ul Gęsia</b></p> <p><b>+</b></p> <p><b>+</b></p>	<p><b>Uwaga nie zostaje uwzględniona.</b> <b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:</b> Ulica Gęsia której szerokość wynosi obecnie nieco ponad 4m jest planowana do poszerzenia do 7-9m. Ulica Gęsia jest poszerzana w kierunku północnym w sposób następujący: Wydzieloną dz. nr ew. 298/1 przeznaczają się pod poszerzenie ul. Gęziej. Pas dz. nr ew. 298/1 ma szerokość 2m. Linia rozgraniczająca jest już wyznaczona na wydzielonej działce nr ew. 298/1. Z działek nr ew. 298/2 i 298/3 oraz 298/4 nie wydziela się terenu pod poszerzenie ul. Gęskiej ponieważ to poszerzenie wyznacza się na wydzielonej dz. nr ew. 298/1. Istniejąca zabudowa na działkach usytuowanych po północnej stronie ulicy Gęskiej jest odsunięta od linii rozgraniczającej ponad 12m. Od południa ul. Gęsia jest poszerzana o 1m (naprzeciwko działki nr ew. 298/1). Nie można poszerzyć ulicy Gęskiej na południe więcej niż o 1 m ponieważ zabudowa istniejąca na południe od ulicy Gęskiej jest przysunięta do istniejącej linii rozgraniczającej na 3-4m. Poszerzenie symetryczne ulicy Gęskiej, w tej sytuacji nie jest możliwe.</p>
---	---	--

5.	31.05.2010	Anna Jaros	<p><b>Uwaga do I wyłożenia</b> Wnosi o poszerzenie ul. Gęskiej symetrycznie po 1m w każdą stronę. Wnosi o wyjaśnienie w jaki sposób będzie pozyskany teren pod poszerzenie ulicy oraz gdzie będzie znajdować się oś jezdni</p>	ul. Gęsia dz. Nr ew. 298/2, 298/1, 298/4	142 KD <sub>w</sub> Gęsia			+	+
<p><b>Uwaga nie zostaje uwzględniona.</b> <b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:</b> Ulica Gęsia została utworzona z wielu działek i ma zmienną szerokość. Ulica Gęsia której szerokość wynosi obecnie nieco ponad 4m jest planowana do poszerzenia do 7-9m. Ulica Gęsia w projekcie planu jest poszerzana w kierunku północnym w sposób następujący: wydzieloną dz. nr ew. 298/1 przeznaczoną do poszerzenia ul. Gęskiej. Pas na dz. nr ew. 298/1 ma szerokość 2m. Północna linia rozgraniczająca jest już wyznaczona, jest wyznaczona na wydzielonej działce nr ew. 298/1. Z działki nr ew. 298/2 i 298/4 nie wydziela się terenu pod poszerzenie ul. Gęskiej ponieważ to poszerzenie wyznacza się na już wydzielonej dz. nr ew. 298/1. Wzdłuż południowej granicy ul. Gęsia jest poszerzana o 1m (naprzeciwko działki nr ew. 298/1). Istniejąca zabudowa na działkach usytuowanych po północnej stronie ulicy Gęskiej jest odsunięta od linii rozgraniczającej ponad 12m. Od południa ul. Gęsia jest poszerzana o 1m. Nie można poszerzyć ulicy Gęskiej na południe więcej niż o 1 m ponieważ zabudowa istnieje na południe od ulicy Gęskiej jest przysunięta do istniejącej linii rozgraniczającej na 3-4m. Poszerzenie symetryczne ulicy Gęskiej, w tej sytuacji nie jest możliwe. Wyjaśnienie sposobu pozyskania gruntu pod poszerzenie ulicy Gęskiej nie należy do przedmiotu ustaleń planu. Szczegółowe zasady przekroju poprzecznego ulicy Gęskiej zostaną określone w projekcie budowlanym tej ulicy. Nie należy do przedmiotu ustaleń planu określenie szczegółowe przekroju poprzecznego ulicy.</p>									
6.	14.12.2010	Wiesław Rutecki j.n.	Obszar planu i poza obszarem planu		14ZPIU, 104KDL, 101KDZ, 101KDZ, 153KDZ, 154KDZ, 38UO,			+	+



<p>8.</p> <p>20.12.2010 r.</p>	<p>Krystyna Janiak</p>	<p>Wnosi o: zmianę przeznaczenia dz. nr ew. 189 obr. 15 ( narożnik ul. Błońskiej i Magnolii) z usługowej na usługowo- przemysłową. Sklądająca uwagę prowadzi warsztat tworzyw sztucznych.</p>	<p>dz. nr ew. 189 obr. 15</p>	<p>60U</p>	<p>+</p>	<p>+</p>
<p><b>Uwaga nie zostaje uwzględniona.</b></p>						
<p>Nie przeznaczają się działki pod zabudowę usługowo- przemysłową ze względu na przeznaczenie otoczenia działki i prawie całego obszaru planu pod zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się sposób dotychczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Plan nie ustala nakazu likwidacji warsztatu tworzyw sztucznych.</p>						
<p>9.</p>	<p>22.12.2010 Małgorzata Kasprowicz</p>	<p><b>Uwaga do III wyłożenia 1.</b></p>	<p>Obszar planu</p>	<p>1. 69U/MW 2. obszar planu</p>	<p>+</p>	<p>+</p>
<p><b>Treść uwagi do III wyłożenia:</b></p>						
<p>Wnosi o:</p>						
<p>1. zaprojektowanie parkingu (park &amp; ride),</p>						
<p>2. zaprojektowanie placów zabaw dla dzieci, ale nie nad Utrata w terenach zalewowych. Najlepiej u zbiegu ulic Wiśniowej i Wierzbowej.</p>						
<p><b>Uwaga nie zostaje uwzględniona.</b></p>						
<p><b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:</b></p>						
<p><b>Ad. 1.</b> parking jest planowany na terenie działek kolejowych poza obszarem planu.</p>						
<p><b>Ad. 2.</b> tereny wypoczynku i rekreacji planuje się sytuować wzdłuż rzeki Utraty na granicy terenów zabudowy mieszkaniowej i na terenach położonych w</p>						
<p>Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu poza obszarem planu.</p>						

10. 11.05. 2011	Marcin Grobelny	<b>Uwaga do IV wyłożenia</b> Wnosi o: Przywrócenie ustalenia, o możliwości wydzielenia nowych działek budowlanych o minimalnym normatywie z uwzględnieniem tolerancji 15%.	Dz. nr ew. 220 obr. 15 ul. Wiśniowa róg Konwaliowej	52MN 120aKD-d	+	+
<p><b>Uwaga nie zostaje uwzględniona.</b></p> <p>W projekcie planu wyłożonym po raz pierwszy i drugi do wglądu publicznego: ustalono normatywy dla zabudowy wolno stojącej na terenie MN - na 800 m<sup>2</sup>; dla zabudowy bliźniaczej - na 600 m<sup>2</sup>; dla zabudowy szeregowej - na 250 i 400 m<sup>2</sup>. Wszystkie z uwzględnieniem tolerancji w wysokości 15%.</p> <p>W projekcie planu wyłożonym po raz trzeci, do wglądu publicznego: ustalono normatywy dla zabudowy wolno stojącej na terenie MN - na 500 m<sup>2</sup>; dla zabudowy bliźniaczej na 500 m<sup>2</sup>; dla zabudowy szeregowej 250 i 400 m<sup>2</sup>. Wszystkie z uwzględnieniem tolerancji w wysokości 15%. W projekcie planu wyłożonym po raz czwarty, do wglądu publicznego: ustalono normatywy dla zabudowy wolno stojącej z jednym lokalem mieszkalnym na terenie MN - na 500 m<sup>2</sup>; dla zabudowy bliźniaczej na 500 m<sup>2</sup>; dla zabudowy szeregowej 250 i 400 m<sup>2</sup>. Wszystkie bez uwzględnienia tolerancji w wysokości 15%. Ponadto ustalono: dopuszczenie zabudowy na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (pomniejszenie powierzchni działki ze względu na poszerzenie ulic - działka wynikowa, zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu), dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalone w dla poszczególnych terenów pod objekty infrastruktury technicznej, zachowanie z prawem zabudowy działek budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem zachowania warunków, dotyczących parametrów zabudowy, ustalonych w planie miejscowym.</p> <p><b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:</b> w zmienianym obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie, uchwalonym uchwałą Nr XLV/517/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 31 sierpnia 2006r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 214, poz. 8120), ustalono dla terenu M: dla zabudowy wolno stojącej minimalny normatyw działki - na 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej - na 700 m<sup>2</sup>. Wszystkie z uwzględnieniem tolerancji w wysokości 15%. Nie dopuszczano zabudowy szeregowej. Zgodnie z rozporządzeniem Min. Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§4 pkt 8) w planie należy ustalić minimalną powierzchnię działki budowlanej. Plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym, czyli aktem stanowiącym konstytucyjne źródło prawa, mające charakter powszechnie obowiązujący. Kompetencję do uchwalania planu ma rada gminy w określonej procedurze. Wprowadzenie tolerancji prowadzi do „normy otwartej” w sytuacji, gdy powinna mieć charakter zamkniętej, skoro jest umieszczona w akcie o randze źródła prawa. Projekt planu, po usunięciu zapisu o 15% tolerancji powierzchni działek budowlanych został ponownie wyłożony do wglądu publicznego (IV wyłożenie). Dopiero po wejściu planu w życie jego ustalenia stają się prawem. Zgłaszający uwagę ma działkę o powierzchni 4718m<sup>2</sup>.</p>						

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XIII/114/2011  
Rady Miejskiej w Pruszkowie  
z dnia 27 października 2011 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) 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 obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie

### § 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie obejmują:
  - 1) wybudowanie nowych odcinków ulic, zmiana przebiegu na niektórych odcinkach ulic istniejących w stosunku ustaleń w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2006 r., zachowanie rezerwy terenu pod tunel pod torami PKP;
  - 2) wybudowanie placów z parkingami i zielenią publiczną;
  - 3) uzupełnienie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
  - 4) budowę i rozbudowę obiektów dla publicznej oświaty.
3. Dla obszaru planu nie uwzględnia się inwestycji, realizowanych zgodnie z obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XLV/517/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 31 sierpnia 2006 r.

### § 2.

1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej, ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami), o ile nie będzie to naruszać ustaleń planu.



3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepłej realizowane będą w sposób określony przez przepisy ustawy Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami).

### § 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241 z późn. zmianami), 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 i wprowadzone do Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2011-2014.

### § 4.

Realizując inwestycje wyszczególnione w § 1, ust. 2 należy uwzględnić przede wszystkim:

- 1) możliwości wykupienia niezbędnych dla ich realizacji gruntów; rozpoczęcie prac powinno być poprzedzone pozyskaniem wszystkich terenów;
- 2) kompleksowość realizacji budowy ulic i budowy sieci uzbrojenia (w tym sieci budowanych przez podmioty zewnętrzne w stosunku do miasta);
- 3) minimalizację uciążliwości dla mieszkańców, szczególnie wynikająca z zamykania dla ruchu poszczególnych odcinków ulic – teren objęty planem jest w znacznej części już zabudowany, przede wszystkim domami mieszkalnymi;
- 4) koordynację czasową prac finansowanych z budżetu miasta (ulice i parkingi, ich oświetlenie, odwodnienie, sieci wodociągowe i kanalizacyjne) i ze środków podmiotów zewnętrznych (sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne);
- 5) w związku z koniecznością stosowania wyżej wymienionych zasad dopuszcza się możliwość powołania instytucji inwestora zastępczego dla całości prac oraz zaleca się wprowadzenie inwestycji należących do zadań własnych gminy do Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2011-2014.

### § 5.

Sposób finansowania zadań własnych określa się następująco:

- 1) wykupy terenów, budowa gminnych ulic i parkingów wraz oświetleniem i odwodnieniem będzie finansowana z budżetu miasta;
- 2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie finansowana z budżetu miasta;
- 3) dopuszcza się współfinansowanie:
  - a) środkami zewnętrznymi (poprzez budżet miasta),
  - b) środkami innych inwestorów w ramach porozumień cywilno-prawnych lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego,
  - c) środkami właścicieli nieruchomości.