

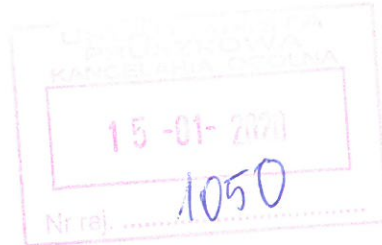
KERAMIC DOM Sp. z o.o.

02 – 014 Warszawa ; ul. Nowogrodzka 64/43

NIP: 5342495668; REGON: 147129949; KRS: 0000500926

M. Kwiniński
17.01.2020 *KJW*

Keramic Dom Sp. z o.o.
Ul. Nowogrodzka 64/43
02-014 Warszawa
NIP: 534-24-95-668
KRS: 0000500926



WPP
V. S.
16.1.2020

Warszawa, dn. 15.01.2020 r.

Urząd Miejski w Piastowie

Ul. Kraszewskiego 14/16

05-800 Pruszków

Szanowny Pan Prezydent Miasta Pruszkowa Konrad Szipera

Wydział Architektury – Szanowna Pani Naczelnik Krystyna Sławińska

Dotyczy : złożonego w dniu 02.12.2019 roku wniosku o zmianę w MPZP

W ślad za złożonym wnioskiem o zmianę MPZP oraz odbytym w dniu 08.01.2020 r. spotkaniem, za które bardzo dziękujemy zwracamy się ponownie z prośbą o jak najszybsze wyrażenie zgody na wprowadzenie zmian w UCHWALE nr XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE z dnia 29.06.2005 , w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zgodnie z § 28 tej uchwały , jednostkę terenową MWIU/MNU 1(teren między ulicami Polną , Ceramiczną , Niklową i Zakątną).

- 1) - zmiana - 10 samodzielnych lokali na 10 samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) – zmiana - wysokość zabudowy 2,5 kondygnacji, ściana frontowa 8,5 m na 4 kondygnacje, ściana frontowa 8,5 m, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 14 m;
- 3) – 0,5 kondygnacji – poddasze mieszkalne – usunąć ten zapis.

Posiadamy oczywiście pozytywną opinię konstruktora, ppoż oraz komunikacyjną a jeśli chodzi o miejsca parkingowe to wymagania są spełnione.

Zmiany obejmowałyby następujące zapisy planu :

1. zapis obecny ,

„ § 28 ustęp 3 , pkt 3) a) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali „

na zapis ,

§ 28 ustęp 3 , pkt 3) a) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali mieszkalnych .

2. zapis obecny ,

„§ 28 ustęp 3 , pkt 3) b) maksymalna wysokość zabudowy- 2,5 kondygnacji dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej 8,5 m”

na zapis ,

§ 28 ustęp 3 , pkt 3) b) maksymalna wysokość zabudowy- 4 kondygnacje dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej 8,5 m, oraz maksymalna wysokość budynku w kalenicy 14 m.

3. zapis obecny ,

„§ 7 . pkt 12) ... , przy czym za 0,5 kondygnacji uznaje się poddasze mieszkalne „

zapis usunąć .



KERAMIC DOM Sp. z o.o.

02 – 014 Warszawa ; ul. Nowogrodzka 64/43

NIP: 5342495668; REGON: 147129949; KRS: 0000500926

Wniosek jest związany z projektowaną zmianą sposobu użytkowania dwóch strychów budynków przy ul. Ceramicznej 16 na dwa lokale mieszkalne . W istniejącym budynku (**bez zmiany jego gabarytów , oraz bez ingerencji w istniejące lokale mieszkalne i części wspólne**) projektowana byłaby przebudowa strychów na samodzielne lokale mieszkalne .

Budynki przy ul. Ceramicznej 16 zostały wybudowane w zgodzie z dotychczasowym brzmieniem MPZP i uzyskały dopuszczenie do użytkowania w czerwcu 2015 roku .

W budynkach tych parter stanowią lokale usługowe , piętro pierwsze to wyłącznie lokale mieszkalne , trzecia kondygnacja to poddasze traktowane w MPZP jako 0,5 kondygnacji) ze skosami powyżej 1,9 m wysokości lokalu (ale w obrysie budynku) , natomiast obecne strychy są czwartą kondygnacją , której podłoga jest cofnięta o około 1,5 m od elewacji w głąb budynku , a wysokość pomieszczeń zaczyna się od 0,5 m do 2,75 m .

W UCHWALE nr XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE z dnia 29.06.2005 nie określono wysokości obiektów budowlanych w metrach , podając wyłącznie ilość kondygnacji bez ograniczenia wymiarowego . Na obszarze MWIU/MNU 1 istnieją budynki Nikłowa 5 i Nikłowa 7 , które przewyższają ilością kondygnacji , oraz wysokością elewacji frontowej ograniczenia wynikające z MPZP .

Starostwo Powiatowe w Pruszkowie w obecnych zapisach MPZP widzi przeszkodę w udzieleniu pozwolenia na przebudowę strychów .

Przygotowywany projekt przebudowy strychów zawiera pozytywną ocenę konstruktora , pozytywną ekspertyzę ppoż. , oraz pozytywną opinię komunikacyjną .

Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie bliźniaczej z usługami w parterze i garażem podziemnym w Pruszkowie przy ulicy Ceramicznej 16 , DECYZJĄ nr 141/2015 z dnia 22.06.2015 (uprawomocnioną w dniu 06.07.2016) został zaprojektowany , wykonany i dopuszczony do użytkowania , spełniając między innymi wszystkie wymagania zawarte w UCHWALE nr XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE z dnia 29.06.2005 , w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zgodnie z par. 28 tej uchwały jednostkę terenową MWIU/MNU 1(teren między ulicami Polną , Ceramiczną , Nikłową i Zakątną) .

Inwestycja ta spełniła następujące wymagania par. 28 :

pkt.3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy :

pkt.3.2 ustala się możliwość :

b) realizacji nowych budynków mieszkalnych wolnostojących lub przybudowanych, usytuowanych blisko linii frontowej działek.

pkt.3.3 ustala się nieprzekraczalne gabaryty i parametry zabudowy, o której mowa w

pkt.2:

- a) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali ,*
- b) maksymalna wysokość zabudowy- 2,5 kondygnacji dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej 8,5 m,*
- c) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje,*
- d) dachy wyłącznie spadziste .*

To są całkowicie i nie podważalnie spełnione wymagania zrealizowanej inwestycji w latach 2014 i 2015 .

W chwili obecnej nie zmieniając istniejącego budynku (nie wykonując żadnych zmian w architekturze (bez zmiany gabarytów budynku – nie dokonując rozbudowy) wnioskujemy o zmianę funkcji dwóch strychów z powierzchni przynależnych do lokali mieszkalnych na powierzchnię mieszkalną . Jako uzasadnienie tej zmiany przywołujemy następujące zapisy par. 28 w UCHWALE nr XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE z dnia 29.06.2005 , w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MWIU/MNU 1) :

pkt.3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy :

pkt.3.2 ustala się możliwość :

- a) stałej adaptacji tylko budynków frontowych , dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali) oraz rozbudowę ,*
-

KERAMIC DOM Sp. z o.o.

02 – 014 Warszawa ; ul. Nowogrodzka 64/43

NIP: 5342495668; REGON: 147129949; KRS: 0000500926

co w naszej interpretacji jest dopuszczalnością takiej zmiany.

W dotychczasowej korespondencji uzasadnialiście Państwo swoje stanowisko dwoma argumentami : 10 lokali w jednym budynku , oraz 2,5 kondygnacji jako wysokość zabudowy .

Par.28 pkt.3.3 a) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali , a więc jest to kryterium spełnione w uzyskanym w grudniu 2014 zamiennym pozwoleniu na budowę , ale nie dotyczy stałej adaptacji tylko budynków frontowych , dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali).

Par.28 pkt.3.3 b) maksymalna wysokość zabudowy - 2,5 kondygnacji dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej 8,5 m , co również zostało spełnione w uzyskanym w grudniu 2014 zamiennym pozwoleniu na budowę (z wyjaśnieniem , że kondygnacja trzecia zawiera w części powierzchni skosy wynikające z geometrii dachu , które w tym przypadku zaczynają się powyżej wysokości 1,9 m od podłogi) i tak jak w podpunkcie 3.3 a) (w domyśle) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany .

Bardzo proszę o wnikliwe wczytanie się w zapisy MPZP , oraz na zwrócenie uwagi na fakt , że gdyby podzielić dwie działki o powierzchni około 1200 m² (na której jest wybudowany budynek Ceramiczna 16) zgodnie z pkt. 3.1 na trzy działki po 400 m² można by w ten sposób wybudować 30 lokali na tej samej powierzchni. Pytanie więc o zasadność i spójność poszczególnych kryteriów przyjętych w MPZP (nie podaje się intensywności zabudowy , a powierzchnia biologicznie czynna jest 20 % lub mniejsza , nie określa się powierzchni zabudowy , a ilością lokali wymusza się zwiększenie powierzchni mieszkań tak jak byłoby to budownictwo jednorodzinne) .Nie da się ustalić kryteriów zabudowy wspólnych dla budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego , co zostało zapisane w par.28 pkt.1. Ustala się , że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa , która może być realizowana jako wielorodzinną indywidualną lub jednorodzinna . Każda z inwestycji wielorodzinnych i tak podlega ustawie deweloperskiej niezależnie od tego czy jest budynkiem wielorodzinnym czy zespołem mieszkaniowym .

W odniesieniu do zapisów par.11 MPZP dotyczącego ilości miejsc parkingowych informujemy , że do dwóch lokali mieszkalnych do których są przynależne strychy dysponujemy łącznie sześcioma miejscami parkingowymi (co spełnia wymagania) .

Jednocześnie w ramach tej samej jednostki terenowej MWIU/MNU 1 dopuszcza się budynek na ul. Niklowej 5 o czterech kondygnacjach pełnych i następnym dwóch nie obejmujących całego obrysu budynku , ale z dachem płaskim (czyli mamy do czynienia z budynkiem o sześciu kondygnacjach) .

Wobec powyższego bardzo prosimy o pozytywne stanowisko w niniejszej sprawie.

Odpowiedzi na nieniejsze bardzo proszę chcielibyśmy odbierać osobiście, dlatego też gdy zostaną one przygotowane bardzo prosimy o kontakt na podany niżej numer telefonu.

Z góry bardzo dziękuję,

Z wyrazami szacunku i podziękowaniami,

w razie jakichkolwiek pytań bardzo proszę o kontakt,

Róża Maciejewska,

Prezes Zarządu

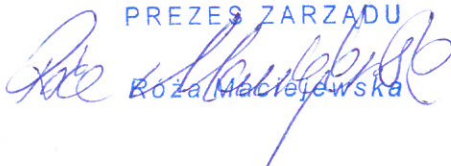
Keramic Dom Sp. z o.o.

ul. Nowogrodzka 64/43

02-014 Warszawa

tel: 0608-519-305

PREZES ZARZĄDU



KERAMIC DOM

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Nowogrodzka 64/43, 02-014 Warszawa
NIP: 534-24-95-668 Regon: 147129949
KRS: 0000500926

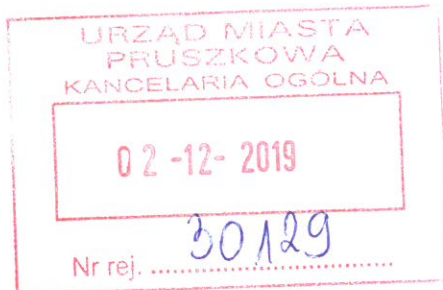
KERAMIC DOM Sp. z o.o.

02 – 014 Warszawa ; ul. Nowogrodzka 64/43

NIP: 5342495668; REGON: 147129949; KRS: 0000500926

Upp. 6724.5.5. 1018
Keramic Dom
3.12.19 KJW

Keramic Dom Sp. z o.o.
Ul. Nowogrodzka 64/43
02-014 Warszawa
NIP: 534-24-95-668
KRS: 0000500926



Warszawa, dn. 02.12.2019 r.

Urząd Miejski w Piastowie

Ul. Kraszewskiego 14/16

05-800 Pruszków
Pan Prezydent Miasta Pruszków
Wydział Architektury – Pani Naczelnik Krystyna Sławińska

Dotyczy : zmian w MPZP

Zwracamy się z prośbą o wyrażenie zgody na wprowadzenie zmian w UCHWALE nr XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE z dnia 29.06.2005 , w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zgodnie z § 28 tej uchwały , jednostkę terenową MWIU/MNU 1(teren między ulicami Polną , Ceramiczną , Nikłową i Zakątną).

Zmiany obejmowałyby następujące zapisy planu :

1. zapis obecny ,

„ § 28 ustęp 3 , pkt 3) a) *budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali* „

na zapis ,

§ 28 ustęp 3 , pkt 3) a) *budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali mieszkalnych* .

2. zapis obecny ,

„ § 28 ustęp 3 , pkt 3) b) *maksymalna wysokość zabudowy- 2,5 kondygnacji dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej 8,5 m*”

na zapis ,

§ 28 ustęp 3 , pkt 3) b) *maksymalna wysokość zabudowy- 4 kondygnacje dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej 8,5 m, oraz maksymalna wysokość budynku w kalenicy 14 m.*

3. zapis obecny ,

„ § 7 , pkt 12) ... , *przy czym za 0,5 kondygnacji uznaje się poddasze mieszkalne* „

zapis usunąć .

Wniosek jest związany z projektowaną zmianą sposobu użytkowania dwóch strychów budynków przy ul. Ceramicznej 16 na dwa lokale mieszkalne . W istniejącym budynku (**bez zmiany jego gabarytów , oraz bez ingerencji w istniejące lokale mieszkalne i części wspólne**) projektowana byłaby przebudowa strychów na samodzielne lokale mieszkalne .

Budynki przy ul. Ceramicznej 16 zostały wybudowane w zgodzie z dotychczasowym brzmieniem MPZP i uzyskały dopuszczenie do użytkowania w czerwcu 2015 roku .

W budynkach tych parter stanowią lokale usługowe , piętro pierwsze to wyłącznie lokale mieszkalne , trzecia kondygnacja to poddasze traktowane w MPZP jako 0,5 kondygnacji) ze skosami powyżej 1,9 m wysokości lokalu (ale w obrysie budynku) , natomiast obecne strychy są czwartą kondygnacją , której podłoga jest cofnięta o około 1,5 m od elewacji w głąb budynku , a wysokość pomieszczeń zaczyna się od 0,5 m do 2,75 m .

KERAMIC DOM Sp. z o.o.

02 – 014 Warszawa ; ul. Nowogrodzka 64/43

NIP: 5342495668; REGON: 147129949; KRS: 0000500926

W UCHWALE nr XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE z dnia 29.06.2005 nie określono wysokości obiektów budowlanych w metrach , podając wyłącznie ilość kondygnacji bez ograniczenia wymiarowego . Na obszarze MWIU/MNU 1 istnieją budynki Nikłowa 5 i Nikłowa 7 , które przewyższają ilością kondygnacji , oraz wysokością elewacji frontowej ograniczenia wynikające z MPZP .

Starostwo Powiatowe w Pruszkowie w obecnych zapisach MPZP widzi przeszkodę w udzieleniu pozwolenia na przebudowę strychów .

Przygotowywany projekt przebudowy strychów zawiera pozytywną ocenę konstruktora , pozytywną ekspertyzę ppoż. , oraz pozytywną opinię komunikacyjną .

Budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie bliźniaczej z usługami w parterze i garażem podziemnym w Pruszkowie przy ulicy Ceramicznej 16 , DECYZJĄ nr 141/2015 z dnia 22.06.2015 (uprawomocnioną w dniu 06.07.2016) został zaprojektowany , wykonany i dopuszczony do użytkowania , spełniając między innymi wszystkie wymagania zawarte w UCHWALE nr XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE z dnia 29.06.2005 , w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zgodnie z par. 28 tej uchwały jednostkę terenową MWIU/MNU 1 (teren między ulicami Polną , Ceramiczną , Nikłową i Zakątną) .

Inwestycja ta spełniła następujące wymagania par. 28 :

pkt.3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy :

pkt.3.2 ustala się możliwość :

b) realizacji nowych budynków mieszkalnych wolnostojących lub przybudowanych, usytuowanych blisko linii frontowej działek.

pkt.3.3 ustala się nieprzekraczalne gabaryty i parametry zabudowy, o której mowa w pkt.2:

- a) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali ,*
- b) maksymalna wysokość zabudowy- 2,5 kondygnacji dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej 8,5 m,*
- c) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje,*
- d) dachy wyłącznie spadziste .*

To są całkowicie i nie podważalnie spełnione wymagania zrealizowanej inwestycji w latach 2014 i 2015 .

W chwili obecnej nie zmieniając istniejącego budynku (nie wykonując żadnych zmian w architekturze (bez zmiany gabarytów budynku – nie dokonując rozbudowy) wnioskujemy o zmianę funkcji dwóch strychów z powierzchni przynależnych do lokali mieszkalnych na powierzchnię mieszkalną .Jako uzasadnienie tej zmiany przywołujemy następujące zapisy par. 28 w UCHWALE nr XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE z dnia 29.06.2005 , w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MWIU/MNU 1) :

pkt.3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy :

pkt.3.2 ustala się możliwość :

- a) stałej adaptacji tylko budynków frontowych , dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali) oraz rozbudowę ,*

co w naszej interpretacji jest dopuszczalnością takiej zmiany.

W dotychczasowej korespondencji uzasadnialiście Państwo swoje stanowisko dwoma argumentami : 10 lokali w jednym budynku , oraz 2,5 kondygnacji jako wysokość zabudowy .

Par.28 pkt.3.3 a) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali , a więc jest to kryterium spełnione w uzyskanym w grudniu 2014 zamiennym pozwoleniu na budowę , ale nie dotyczy stałej adaptacji tylko budynków frontowych , dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali) .

Par.28 pkt.3.3 b) maksymalna wysokość zabudowy - 2,5 kondygnacji dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej 8,5 m , co również zostało spełnione w uzyskanym w grudniu 2014 zamiennym pozwoleniu na budowę (z wyjaśnieniem , że kondygnacja trzecia zawiera w części powierzchni skosy wynikające z geometrii dachu , które w tym przypadku zaczynają się powyżej wysokości 1,9 m od podłogi) i tak jak w podpunkcie 3.3 a) (w domyśle) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany .

KERAMIC DOM Sp. z o.o.

02 – 014 Warszawa ; ul. Nowogrodzka 64/43

NIP: 5342495668; REGON: 147129949; KRS: 0000500926

Bardzo proszę o wnikliwe wczytanie się w zapisy MPZP , oraz na zwrócenie uwagi na fakt , że gdyby podzielić dwie działki o powierzchni około 1200 m² (na której jest wybudowany budynek Ceramiczna 16) zgodnie z pkt. 3.1 na trzy działki po 400 m² można by w ten sposób wybudować 30 lokali na tej samej powierzchni. Pytanie więc o zasadność i spójność poszczególnych kryteriów przyjętych w MPZP (nie podaje się intensywności zabudowy , a powierzchnia biologicznie czynna jest 20 % lub mniejsza , nie określa się powierzchni zabudowy , a ilością lokali wymusza się zwiększenie powierzchni mieszkań tak jak byłoby to budownictwo jednorodzinne) .Nie da się ustalić kryteriów zabudowy wspólnych dla budownictwa jednorodzinne i wielorodzinnego , co zostało zapisane w par.28 pkt.1. *Ustala się , że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa , która może być realizowana jako wielorodzinna indywidualna lub jednorodzinna .* Każda z inwestycji wielorodzinnych i tak podlega ustawie deweloperskiej niezależnie od tego czy jest budynkiem wielorodzinnym czy zespołem mieszkaniowym .

W odniesieniu do zapisów par.11 MPZP dotyczącego ilości miejsc parkingowych informujemy , że do dwóch lokali mieszkalnych do których są przynależne strychy dysponujemy łącznie sześcioma miejscami parkingowymi (co spełnia wymagania) .

Jednocześnie w ramach tej samej jednostki terenowej *MWU/MNU 1* dopuszcza się budynek na ul. Niklowej 5 o czterech kondygnacjach pełnych i następnich dwóch nie obejmujących całego obrysu budynku , ale z dachem płaskim (czyli mamy do czynienia z budynkiem o sześciu kondygnacjach) .

Wobec powyższego bardzo prosimy o pozytywne stanowisko w niniejszej sprawie.

Odpowiedzi na nieniejsze bardzo proszę chcielibyśmy odbierać osobiście, dlatego też gdy zostaną one przygotowane bardzo prosimy o kontakt na podany niżej numer telefomu.

Z góry bardzo dziękuję,

Z wyrazami szacunku i podziękowaniami,

w razie jakichkolwiek pytań bardzo proszę o kontakt,

Róża Maciejewska,

Prezes Zarządu

Keramic Dom Sp. z o.o.

ul. Nowogrodzka 64/43

02-014 Warszawa

tel: 0608-519-305



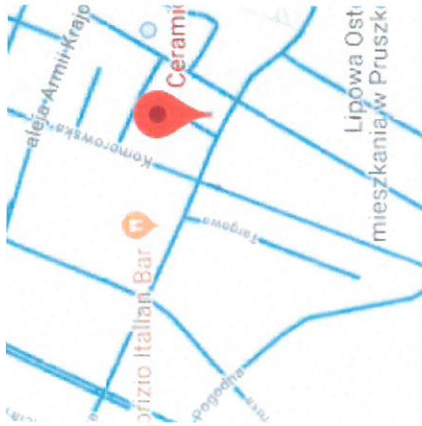


Data zdjęcia: lip 2017 © 2019 Google

Pruszków, mazowieckie

Google

Street View – lip 2017







Data zdjęcia: sie 2011 © 2019 Google

Pruszków, mazowieckie

Google

Street View – sie 2011







Data zdjęcia: sie 2011 © 2019 Google

Pruszków, mazowieckie

Google

Street View – sie 2011



2006 rok - 20 000zł
2007 rok - 10 000zł
2008 rok - 30 000zł
2009 rok - 30 000zł
2010 rok - 75 000zł

2011 rok - 55 000zł.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w trybie przewidzianym dla aktów prawa miejscowego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie:
Eugeniusz Kulpa

6165

UCHWAŁA Nr XXXIII/378/05

RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 29 czerwca 2005 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami:
Armii Krajowej – Polna – Ceramiczna – Komorowska – Armii Krajowej w Pruszkowie.**

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) oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, z 2003r., poz. 717) – na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały nr XLVII/530/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 18 lipca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej – Polna – Ceramiczna – Komorowska – Armii Krajowej, Rada Miejska uchwala, co następuje:

Dział I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej – Polna – Ceramiczna – Komorowska – Armii Krajowej w Pruszkowie, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od północnego wschodu – oś jezdni ul. Armii Krajowej,

- od południowego wschodu – oś jezdni ul. Polnej,
- od południowego zachodu – oś jezdni ul. Ceramicznej,
- od północnego zachodu – oś jezdni ul. Komorowskiej.

2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.
2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) systemu obsługi obszaru w zakresie komunikacji, a także zasad wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów,
 - 3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określone zwłaszcza poprzez:
 - a) linie zabudowy,

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszkowie (I)
Wydział Architektury
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

- b) gabaryty obiektów, w tym maksymalną i ewentualnie minimalną wysokość zabudowy,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - d) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.
- 6) wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu.

§ 4.

1. W planie określa się tereny o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. W uzasadnionych przypadkach dla poszczególnych jednostek terenowych określa się również dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia.
3. W uzasadnionych przypadkach w poszczególnych jednostkach terenowych wprowadza się podział wewnętrzny na tereny zróżnicowane pod względem sposobu użytkowania lub ustalanych zasad zagospodarowania, zwane dalej wydzieleniami terenowymi, na rysunku planu rozgraniczone liniami podziałów wewnętrznych.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tj. granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1 oraz linie podziałów wewnętrznych, o których mowa w § 4 ust. 3,
 - 2) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne (zgodnie z zasadami, o jakich mowa w § 12),
 - 3) zasięgi oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych (zgodnie z przepisem, o jakim mowa w § 10),
 - 4) usytuowanie i przebieg:
 - szpalerów zieleni wysokiej,
 - trasy ścieżki rowerowej.
 - 5) miejsca usytuowania parkingów grupowych

3. Ustala się, że:

- 1) linie rozgraniczające i linie podziałów wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1, są wyznaczone na rysunku planu kreską ciągłą jako ściśle określone, przy czym przy identyfikacji tych linii w terenie, jeśli nie biegną one po istniejących granicach geodezyjnych, dopuszcza się tolerancję w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w granicach do 1m (w każdą stronę) dla linii rozgraniczających oraz do 2m (w każdą stronę) dla linii podziałów wewnętrznych.
- 2) w szczególnych przypadkach linie, o których mowa w ust. 2 pkt 1, wyznacza się jako przybliżone - kreską przerywaną, przy czym zakres dopuszczalnej zmiany ich przebiegu w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu ustala się na 3m (w każdą stronę) dla linii rozgraniczających oraz 5m (w każdą stronę) dla linii podziałów wewnętrznych, chyba że w przepisach dla konkretnych jednostek terenowych ustalono inaczej.
4. Ustala się, że wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 2, o ile nie pokrywają się one z liniami rozgraniczającymi lub liniami usytuowania budynków istniejących, określają przebieg tych linii z dokładnością do 1m (w każdą stronę).
5. Oznaczenia elementów planu, o których mowa w ust. 2 pkt 4 i 5, jeśli są to elementy projektowane, określają w przybliżeniu ich miejsce usytuowania (przebieg trasy), przy czym dopuszczalny zakres ich przesunięcia w stosunku do oznaczenia na rysunku planu określa się na 3 m (w obie strony).
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną.

§ 6.

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według przepisów szczegółowych zawartych w Dziale II: ustaleń dla poszczególnych jednostek terenowych - zebranych w rozdziale 4, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących zasad uzbrojenia terenów - zebranych w rozdziale 3.

§ 7.

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;

jednostce terenowej - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

wydzieleniu terenowym - należy przez to rozumieć część terenu określonej jednostki terenowej, wyodrębniająca się sposobem użytkowania lub ustalonymi zasadami zagospodarowania, odgraniczoną od pozostałych części liniami podziałów wewnętrznych;

przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na obszarze określonej jednostki terenowej;

przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć dopuszczalne na obszarze określonej jednostki terenowej funkcje o znaczeniu drugorzędnym, będące uzupełnieniem funkcji dominującej;

zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową obejmującą budynki (lub segmenty) przede wszystkim jednorodzinne - odpowiadające definicji zawartej w przepisach szczególnych, tj. zawierające jeden lokal mieszkalny, jak również takie, które mogą zawierać 2-4 samodzielnych lokali mieszkalnych każdy;

usługach celu publicznego - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane - wyłącznie takie, które są realizowane ze środków budżetowych samorządu, bądź też z inicjatywy organów samorządu dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty mieszkańców, przede wszystkim w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej;

usługach - bez przesądzania ich profilu - należy przez to rozumieć niewielkie nieuciągliwe zakłady wyodrębnione lub lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej (przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, biurowości i rzemiosła), bądź funkcjom administracji i utrzymania porządku publicznego - z wyłączeniem usług produkcyjnych oraz zakładów obsługi technicznej i naprawy

pojazdów mechanicznych (jeśli powierzchnia użytkowa pomieszczeń takiego zakładu przekracza 150m²), sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów, handlu hurtowego wymagającego magazynów, handlu hurtowego i detalicznego wymagającego placów składowych, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego; natomiast do obiektów lub lokali, o których wyżej mowa, zalicza się również biura zarządów i administracje firm, prowadzących wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą, w tym produkcyjną;

- 11) liniach zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie najbliższej zewnętrznej ściany realizowanych budynków względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) - przy czym w przypadku linii obowiązujących ustala się obowiązek realizacji budynku w linii wyznaczonej, a w przypadku linii nieprzekraczalnej - tylko obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości od wymienionych elementów przestrzennych;
- 12) maksymalnej (lub minimalnej) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną (lub najmniejszą) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym za 0,5 kondygnacji uznaje się poddasze mieszkalne; dodatkowo wysokość zabudowy może być określona przez „maksymalną wysokość ściany frontowej”, co oznacza nieprzekraczalny wymiar pionowy w metrach - ściany frontowej budynku, mierzony od poziomu terenu do gzymsu najwyższej kondygnacji lub innego najwyższego punktu na pionowej ścianie, od którego zaczyna się połączyć dachowa;
- 13) dachu spadzistym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączy dachowej nie mniejszym niż 25°;
- 14) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni całkowitej działki, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się: grunt rodzimy pokryty roślinnością i wody powierzchniową na działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszkowie (1)
Wydział Architektury
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

zapewniającym ich naturalną vegetację - o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;

- 15) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na działce do powierzchni całkowitej tej działki;
- 16) zagospodarowaniu terenu jednym obiektem - należy przez to rozumieć zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji obejmującej całość terenu - przez jednego inwestora lub przez grupę inwestorów działających według koncepcji wspólnej.

Dział II

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące

ogólnych zasad zagospodarowania terenów

§ 8.

Ustala się, że na obszarze objętym planem funkcją wiodącą jest funkcja mieszkaniowa, a funkcją drugorzędą (towarzyszącą) - funkcja usługowa.

§ 9.

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa - obejmująca tereny zagospodarowane w formie osiedli lub zespołów wielorodzinnych, zajmowane przez budynki wielomieszkaniowe (zawierające co najmniej 5 lokali) i ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza budynki gospodarcze, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże i miejsca postojowe) wraz z zielenią osiedlową (o ile nie pełni ona funkcji zieleni ogólnopublicznej) oraz z towarzyszącymi usługami wbudowanymi lub stanowiącymi odrębną niewielką kubaturę - oznaczone na rysunku planu symbolem MWZU;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna indywidualna - obejmująca tereny działek indywidualnie zabudowywanych pojedynczymi budynkami wielomieszkaniowymi (zawierającymi co najmniej 5 lokali), usytuowanymi w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, wraz ze znajdującymi się na tych działkach obiektami i urządzeniami, obejmującymi budynki gospodarcze, garaże, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, podjazdy oraz podwórza i ogrody przydomowe, a także towarzyszące usługi (wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę) - oznaczone na rysunku planu symbolem MWIU;

- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obejmująca tereny działek, na których znajdują się lub mogą być realizowane budynki mieszkalne odpowiadające warunkom określonym w § 7 pkt 8, usytuowane w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, wraz ze znajdującymi się na tych działkach obiektami i urządzeniami, obejmującymi budynki gospodarcze, garaże, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, podjazdy oraz podwórza i ogrody przydomowe, a także towarzyszące usługi (wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę) - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;

- 4) usługi celu publicznego - obejmujące tereny usługowe z obiektami, o jakich mowa w § 7 pkt 9, wraz z ich zapleciami, zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą - oznaczone na rysunku planu symbolem UCP;

- 5) usługi - bez przesądzania ich profilu - obejmujące tereny usług w rozumieniu § 7 pkt 10, wydzielone lub funkcjonalnie związane z tymi obiektami, wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem UU;

- 6) tereny komunikacji - obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi tereny ciągów komunikacyjnych:

- a) tereny ulic - oznaczone na rysunku planu symbolami KUZ, KUL, KUD, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (Z - ulica zbiorcza, L - ulica lokalna, D - ulica dojazdowa),

- b) tereny ciągów pieszych - oznaczone symbolem KP.

§ 10.

1. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo - ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) ul. Armii Krajowej - o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KUZ,

- 2) ul. Komorowska - o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KUZ.

2. Ustala się zasięgi (szerokości stref) możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyj-

nych, o których mowa w ust. 1, mierzone od osi jezdni:

- od ul. Armii Krajowej – 40m,
- od ul. Komorowskiej – 25m.

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic:

- 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1 i 2, z wyjątkiem kiosków z prasą, papierosami i artykułami drobnymi (typu kioski „Ruchu”) oraz z kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15m²; sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków komunikacji publicznej oraz ważniejszych skrzyżowań ulic, w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach.

§ 11.

1. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:

- 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji,
- 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 1,5 stanowiska (1 lokal mieszkalny oraz 2 stanowiska) 1 budynek (lub segment) jednorodzinny,
 - dla biur i urzędów – 25 stanowisk/1000m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla obiektów szkolnych (ponadpodstawowych) – 20 stanowisk/100 zatrudnionych,
 - dla obiektów usługowych i usług wbudowanych – 30 stanowisk /1000m² powierzchni użytkowej budynków, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² – 3 stanowiska/1 obiekt lub lokal.

2. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD), pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego – w formie pasów prostopadłych stanowisk wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu.

§ 12.

1. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych lub rozbudowywanych, względnie odtwarzanych:

- 1) obowiązującą linię zabudowy ustala się:
 - a) w liniach istniejących pierzei ulicznych, które uznaje się za godne utrwalenia,
 - b) w miejscach szczególnych, gdzie wytworzenie wyraźnej pierzei zabudowy uznaje się za pożądane ze względów architektoniczno – przestrzennych.
- 2) poza sytuacjami, o których mowa w pkt 1, od strony ulic i ciągów pieszych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu.

2. W sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada kwalifikujący się do trwałej adaptacji, ustala się obowiązek sytuowania nowo wznoszonego budynku w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowania go do budynku sąsiada, względnie w układzie szeregowym – jako plomby w zabudowie ciągłej.

§ 13.

1. Ustala się obowiązek utrzymania, względnie urządzenia ciągów zieleni wysokiej (szpalerów) na określonych odcinkach ulic i ciągów pieszych, wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym.
2. Ustala się trasę przebiegu ścieżki rowerowej, będącej fragmentem większego systemu komunikacji rowerowej, prowadzonej w pasie ul. Armii Krajowej, wyznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym; wymagana szerokość ścieżki wynosi min. 2m.

§ 14.

W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów: ustalone planem tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami: UCP i UU + MWZU, MWIU oraz

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszkowie (I)
Wydział Architektury
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

MWIU/MNU należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

§ 15.

Ustala się zasady tworzenia nowych działek, przeznaczonych pod zabudowę, a powstających w wyniku podziału lub przekształceń geodezyjnych istniejących nieruchomości:

- 1) przeprowadzany podział lub przekształcenie geodezyjne nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całej jednostki terenu;
- 2) nowo tworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do ulicy lub ciągu pieszo – jezdni – bezpośredni lub poprzez wydzielony dojazd o szerokości min. 5m i nieprzekraczalnej długości 60m.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 16.

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne oraz sieć rozdzielczą, w miarę potrzeb przebudowywaną i rozbudowywaną.
2. Ustala się:
 - 1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic,
 - 2) od zasady, o której mowa w ppkt a, można odstąpić, tylko jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem z wodociągu miejskiego Pruszkowa, z wykorzystaniem istniejącej magistrali wodociągowej D400 mm w ul. Ceramicznej oraz istniejących przewodów wodociągowych D150-80 mm w ulicach: Komorowskiej, Armii Krajowej, Polnej, Nikłowej i Przeskok.
- 2) w celu dostarczenia wody dla całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność rozbudowy we-

wnątrzosiedlowej rozdzielczej sieci wodociągowej.

§ 18.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem przy pomocy systemu miejskiej grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej, z wykorzystaniem istniejącego kolektora D500 mm w ul. Armii Krajowej oraz istniejących przewodów kanalizacyjnych D300 i 200 mm w ulicach: Polnej, Komorowskiej, Ceramicznej, Zakątnej, Nikłowej i Przeskok – do grupowej oczyszczalni ścieków,
- 2) w celu skanalizowania całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność uzupełniającej realizacji sieci kanałów drugorzędnych,
- 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych z obszaru objętego planem ustala się, że do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dla śródmieścia Pruszkowa wody opadowe z powierzchni dachów i terenów przydomowych będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu, natomiast z jezdni, chodników i innych powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo na nieutwardzone fragmenty pasów ulicznych, z wykorzystaniem przyulicznych chłonnych rowów odprowadzających.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz z sieci miejskiej do celów ogrzewania pomieszczeń, przygotowania posiłków i podgrzewania wody,
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z gazociągów średniego ciśnienia, zasilanych ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia przy ul. Waryńskiego (poza obszarem objętym planem), z wykorzystaniem istniejących przewodów w ulicach: Armii Krajowej, Komorowskiej, Polnej, Ceramicznej, Nikłowej i Przeskok,
- 3) w celu zaopatrzenia w gaz całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność uzupełniającej rozbudowy drugorzędnej sieci gazowej,
- 4) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych (szafek gazowych) dla poszczególnych zabudowanych posesji w linii

ogrodzeń lub - w przypadku braku ogrodzenia - możliwie blisko w/w linii rozgraniczających.

§ 20.

W zakresie elektroenergetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej będą zaopatrywani wszyscy potencjalni odbiorcy,
- 2) ustala się zasilanie w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „RPZ Pruszków II” przy ul. Działkowej (usytuowanej poza obszarem objętym planem) za pośrednictwem kablowo - napowietrznej sieci zasilająco - rozdzielczej średniego napięcia,
- 3) ustala się niezbędność rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną wynikającej zarówno ze wzrostu zapotrzebowania mocy, jak i koniecznej modernizacji istniejącej sieci (z tym że koszt przebudowy nie spowodowanej względami eksploatacyjnymi nie obciąża zakładu energetycznego), która polegać będzie na:
 - a) przebudowie istniejących linii napowietrznych oraz budowie nowych linii średniego napięcia 15 kV,
 - b) budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, lokalizowanych - w przypadku większych inwestycji kubaturowych - na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną sytuowanych w rejonie koncentracji tego przyrostu, przy czym decyzje administracyjne o realizacji tych stacji mogą być wydawane bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 4) ustala się, że realizacja stacji transformatorowej wolnostojącej wymaga terenu o powierzchni 20m² i wymiarach 5 m x 4 m.

§ 21.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskiego systemu ciepłowniczego, przy czym głównymi ciepłociągami zaopatrującymi ten obszar są przewody 2 x 315 mm przebiegające w ulicach: Hubala i Polnej (na pograniczu obszaru objętego planem).
- 2) w związku z przewidywanym znacznym przyrostem zainwestowania kubaturowego na obszarze objętym planem ustala się konieczność budowy na tym terenie sieci cieplnej o średnicach

315 i 165 mm, w dowiązaniu do istniejących przewodów, o których mowa w pkt 1.

§ 22.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej sieci kabli międzydzielnicowych i międzycentralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb,
- 2) ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem z central automatycznych (usytuowanych poza obszarem objętym planem) poprzez sieć istniejących i projektowanych kabli magistralnych.

§ 23.

W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów,
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

Rozdział 4

Ustalenia

dla poszczególnych jednostek terenowych

§ 24.

Dla jednostki terenowej UU + MWZU:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi - bez przesądzenia ich profilu oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa.
2. Ustala się, że łączna powierzchnia użytkowa części mieszkaniowych budynków nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej budynków na obszarze jednostki.
3. Ustala się:
 - 1) wewnętrzny podział jednostki terenowej na trzy wydzielenia terenowe, oznaczone na rysunku planu cyframi 1÷3,
 - 2) obowiązek zagospodarowania jednym obiektem (zgodnie z zasadą, o której mowa w § 7 pkt 16) co najmniej całego terenu jednego wydzielenia terenowego.
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się czasowe wykorzystywanie istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, z możliwością ich przebudowy prowa-

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszkowie (I)
Wydział Architektury
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

- dążącej do poprawy standardu technicznego i użytkowego, ale z wykluczeniem rozbudowy oraz odbudowy odtworzeniowej,
- 2) ustala się możliwość realizacji budynku (lub zespołu budynków), którego główny korpus będzie usytuowany wzdłuż ul. Armii Krajowej, tak aby jego elewacja północna tworzyła pierzeję tej ulicy w wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy (obowiązującej),
 - 3) ustala się nieprzekraczalne gabaryty i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 2:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,5 kondygnacji, minimalna – 3,5 kondygnacji,
 - b) dachy wyłącznie spadziste,
 - c) oprócz linii zabudowy, o której mowa w pkt 2, obowiązuje linia zabudowy od ul. Komorowskiej – w linii rozgraniczającej tej ulicy,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Przeskok i od strony ciągu pieszego KP,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,3, minimalny – 1,9,
 - f) partery od strony ulic: Armii Krajowej i Komorowskiej mają tworzyć ciąg sklepów, z tym że powierzchnia jednego lokalu sklepowego nie może przekraczać 250m².
 - 4) ustala się, że co najmniej 70% łącznej ilości miejsc postoju (garażowania) samochodów wymaganej dla całej jednostki (obliczonej zgodnie z ustaleniem z § 11) ma być zrealizowane w podziemiu lub przyziemiu budynków,
 - 5) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych oraz budynków gospodarczych,
 - 6) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki,
 - 7) ustala się, że od strony ul. Armii Krajowej przed projektowanym budynkiem ma być zrealizowany parking ogólnodostępny z zielenią towarzyszącą o obowiązującej szerokości 10m, z wjazdami wyłącznie od ul. Komorowskiej i istniejącego parkingu u zbiegu ulic Armii Krajowej i Polnej, zaś między parkingiem a budynkiem – chodnik o minimalnej szerokości 4m,

5. Dla części terenu położonych w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

§ 25.

Dla jednostki terenowej UCP + MWZU:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi celu publicznego z zakresu szkolnictwa, względnie kultury oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu, pod warunkiem, że będą to tylko usługi działające w pomieszczeniach biurowych.
3. Ustala się, że łączna powierzchnia użytkowa części mieszkaniowych budynków nie może stanowić więcej niż 60% całkowitej powierzchni użytkowej budynków na obszarze jednostki.
4. Ustala się obowiązek zagospodarowania całości terenu jednostki jednym obiektem (zgodnie z zasadą, o której mowa w § 7 pkt 16), dopuszczając etapowanie realizacji.
5. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się możliwość realizacji budynku wielofunkcyjnego lub zespołu budynków o dowolnej proporcji głównych funkcji, z tym że wymaga się, aby forma architektoniczna budynku frontowego od ul. Armii Krajowej (lub znajdującego się w takim położeniu elementu większego obiektu kubaturowego) jednoznacznie wskazywała na jego funkcję usługową,
 - 2) ustala się nieprzekraczalne gabaryty i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 1:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,5 kondygnacji, z zastrzeżeniem ppkt d i e,
 - b) dachy wyłącznie spadziste,
 - c) na rysunku planu wyznacza się obowiązującą linię zabudowy od strony narożnika ulic Armii Krajowej i Polnej, a na pozostałych odcinkach tych ulic i od strony ciągu pieszego KP – linię zabudowy nieprzekraczalną,
 - d) narożnik od strony zbiegu ulic Armii Krajowej i Polnej ma być ukształtowany jako akcent wysokościowy o maksymalnej wysokości 6,5 kondygnacji, stanowiący dominantę urbanistyczną w perspektywie ulicy Armii Krajowej,

- e) maksymalna wysokość zabudowy od strony południowej, wzdłuż granicy z jednostką MWIU/MNU 2 – dla budynku (lub jego części) z kalenicą równoległą do tej granicy – 4,5 kondygnacji,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1,
- 3) ustala się, że co najmniej 70% łącznej ilości miejsc postoju (garażowania) samochodów wymaganej dla całej jednostki (obliczonej zgodnie z ustaleniem z § 11) ma być zrealizowane w podziemiu lub przyziemiu budynków,
 - 4) do ogólnego bilansu miejsc postojowych, o jakim mowa w pkt 3, nie mogą być wliczane miejsca na istniejącym parkingu u zbiegu ulic Armii Krajowej i Polnej,
 - 5) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych oraz budynków gospodarczych,
 - 6) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki,
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15% całego obszaru jednostki,
 - 8) ustala się obowiązek urządzenia ciągu zieleni wysokiej przy zachodniej granicy jednostki wzdłuż ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KP.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

§ 26.

Dla jednostki terenowej MWIU 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna indywidualna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, usytuowane głównie w parterach budynków mieszkalnych, a także w osobnych budynkach – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie wydzielenia nowych działek pod zabudowę:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki na 350m² dla zabudowy wolnostojącej, 280m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 200m² dla zabudowy segmentem szeregowym,
 - b) przy tworzeniu nowych działek pod zabudowę należy uwzględnić przepisy zawarte w § 12 ust. 2 i § 15.
- 2) ustala się możliwość:
 - a) stałej adaptacji istniejących budynków mieszkalnych frontowych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali) oraz rozbudowę,
 - b) stałej adaptacji pozostałych budynków mieszkalnych, ale tylko wówczas, gdy istnieją techniczne warunki zapewnienia im – poprzez przebudowę – pełnego standardu technicznego i użytkowego,
 - c) realizacji nowych budynków mieszkalnych wolnostojących lub przybudowanych, usytuowanych blisko linii frontowej działek,
- 3) ustala się nieprzekraczalne gabaryty i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 2:
 - a) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 20 samodzielnych lokali, ale nie mniej niż 4, jeśli jest to budynek nowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji, z wyjątkiem pierzei od ul. Zakątnej, dla której ustala się maksymalną wysokość – 4 kondygnacje; minimalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje,
 - c) dachy wyłącznie spadziste,
 - d) od strony wszystkich ulic ustala się obowiązujące linie zabudowy w liniach rozgraniczających tych ulic,
 - e) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ciągu pieszego KP,
 - f) obowiązuje także przepis zawarty w § 12 ust. 2.
- 4) w odniesieniu do budynków usługowych dopuszcza się:
 - a) stałą adaptację istniejących budynków frontowych oraz realizację nowych usytuowanych blisko linii frontowej działek, ale tylko wówczas, gdy będą one dostosowa-

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszkowie (1)
Wydział Architektury
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

- ne do gabarytów budynków mieszkalnych w najbliższym otoczeniu,
- b) adaptację istniejących budynków w głębi działek, ale wyłącznie mających dobry standard techniczny i użytkowy,
 - c) realizację w głębi działek nowych budynków, zachowujących następujące parametry: powierzchnia zabudowy – nie większa niż 120m², wysokość – nie przekraczająca 6m.
- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych, pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia zabudowy (wraz z budynkami istniejącymi) na jednej działce nie przekroczy 60m².
 - 6) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki,
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki, na której realizowana jest inwestycja: 15%.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11.

§ 27.

Dla jednostki terenowej MWIU 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna indywidualna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi – bez przesadzania ich profilu, usytuowane głównie w parterach budynków mieszkalnych, a także w osobnych budynkach – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie wydzielania nowych działek pod zabudowę:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki na 350m² dla zabudowy wolnostojącej, 280m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 200m² dla zabudowy segmentem szeregowym,
 - b) przy tworzeniu nowych działek pod zabudowę należy uwzględnić przepisy zawarte w § 12 ust. 2 i § 15.

- 2) ustala się możliwość:
 - a) stałej adaptacji istniejących budynków mieszkalnych frontowych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali) oraz rozbudowę,
 - b) stałej adaptacji pozostałych budynków mieszkalnych, ale tylko wówczas, gdy istnieją techniczne warunki zapewnienia im – poprzez przebudowę – pełnego standardu technicznego i użytkowego,
 - c) realizacji nowych budynków mieszkalnych wolnostojących lub przybudowanych, usytuowanych blisko linii frontowej działek.
- 3) ustala się nieprzekraczalne gabaryty i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 2:
 - a) budynek nowo realizowany lub rozbudowany może zawierać nie więcej niż 20 samodzielnych lokali, ale nie mniej niż 4, jeśli jest to budynek nowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,5 kondygnacji tylko od strony ul. Komorowskiej, 4 kondygnacje od strony ul. Zakątnej, z pozostałych stron – 3 kondygnacje, maksymalna wysokość ściany frontowej: od ul. Zakątnej – 13m, od ul. Nikłowej – 10m,
 - c) minimalna wysokość zabudowy w całej jednostce – 2,5 kondygnacji,
 - d) dachy wyłącznie spadziste,
 - e) od strony ul. Komorowskiej i Ceramicznej ustala się obowiązujące linie zabudowy w liniach rozgraniczających tych ulic,
 - f) nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Zakątnej ustala się w linii rozgraniczającej ulicy, a od ul. Nikłowej wyznacza się na rysunku planu,
 - g) obowiązuje także przepis zawarty w § 12 ust. 2.
- 4) w odniesieniu do budynków usługowych dopuszcza się:
 - a) stałą adaptację istniejących budynków frontowych oraz realizację nowych usytuowanych blisko linii frontowej działek, ale tylko wówczas, gdy będą one dostosowane do gabarytów budynków mieszkalnych w najbliższym otoczeniu,
 - b) adaptację istniejących budynków w głębi działek, ale wyłącznie mających dobry standard techniczny i użytkowy,
 - c) realizację w głębi działek nowych budynków, zachowujących następujące parametry:

try: powierzchnia zabudowy – nie większa niż 120m², wysokość – nie przekraczająca 6m.

- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych, pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia zabudowy (wraz z budynkami istniejącymi) na jednej działce nie przekroczy 60m²,
 - 6) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki,
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki, na której realizowana jest inwestycja: 20% dla działek o powierzchni powyżej 350m² i 15% dla działek mniejszych.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11.

§ 28.

Dla jednostek terenowych MWIU/ MNU 1 i MWIU/MNU 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa, która może być realizowana jako wielorodzinna indywidualna lub jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi – bez przesadzania ich profilu, usytuowane głównie w parterach budynków mieszkalnych, a także w osobnych budynkach – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie wydziałania nowych działek pod zabudowę:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki na 350m² dla zabudowy wolnostojącej, 280m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 200m² dla zabudowy segmentem szeregowym,
 - b) przy tworzeniu nowych działek pod zabudowę należy uwzględnić przepisy zawarte w § 12 ust. 2 i §15.
 - 2) ustala się możliwość:
 - a) stałej adaptacji tylko budynków mieszkalnych frontowych, dopuszczając ich prze-

- budowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali) oraz rozbudowę,
- b) realizacji nowych budynków mieszkalnych wolnostojących lub przybudowanych, usytuowanych blisko linii frontowej działek.
- 3) ustala się nieprzekraczalne gabaryty i parametry zabudowy, o której mowa w pkt 2:
- a) budynek nowo realizowany lub rozbudowywany może zawierać nie więcej niż 10 samodzielnych lokali,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 kondygnacji dla jednostki MWIU/MNU 2 i 2,5 kondygnacji dla jednostki MWIU/MNU 1; maksymalna wysokość ściany frontowej – odpowiednio 11m i 8,5m,
 - c) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje,
 - d) dachy wyłącznie spadziste,
 - e) dla jednostki MWIU/MNU 1 od strony ulic Polnej i Ceramicznej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w liniach rozgraniczających tych ulic,
 - f) nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Niklowej, ul. Zakątnej, ciągu pieszego KP oraz od ul. Polnej w jednostce MWIU/MNU 2 wyznacza się na rysunku planu,
 - g) obowiązuje także przepis zawarty w § 12 ust. 2.
- 4) dopuszcza się realizację budynków usługowych:
- a) usytuowanych blisko linii frontowej działek – pod warunkiem, że będą one dostosowane do gabarytów budynków mieszkalnych w najbliższym otoczeniu,
 - b) usytuowanych w głębi działek – pod warunkiem zachowania następujących parametrów: powierzchnia zabudowy – nie większa niż 120m², wysokość – nie przekraczająca 6m.
- 5) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki,
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki, na której realizowana jest inwestycja: 20% dla działek o powierzchni powyżej 350m² i 15% dla działek mniejszych.

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszkowie (1)
Wydział Architektury
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11.

§ 29.

Dla terenów ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami KUZ, KUL i KUD:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych symbolami KUZ, KUL i KUD są ulice miejskie.

2. Dla ulic obrzeżnych określa się klasę i szerokości w liniach rozgraniczających:

- ul. Armii Krajowej – o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KUZ – min. 18 m (na obszarze objętym planem 10 m od osi jezdni ulicy),

- ul. Komorowska – o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KUZ – ok. 17 m (na obszarze objętym planem - 8÷9 m od osi jezdni ulicy),

- ul. Polna – o klasie ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KUL – 12÷13m (na obszarze objętym planem - 6÷7 m od osi jezdni ulicy),

- ul. Ceramiczna – o klasie ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4 KUL – 13 m (na obszarze objętym planem - 6÷7 m od osi jezdni ulicy).

3. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KUD, określa się szerokość w liniach rozgraniczających:

- ul. Przeskok – oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KUD - 13÷14m, zakończona płacykiem do zawracania o szerokości 18m,

- ul. Zakątna – oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KUD – 15m, a na odcinku projektowanym (między ul. Nikłową a Polną) – min. 17m,

- ul. Nikłowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KUD - 11÷12m.

4. W pasie ulicy Armii Krajowej ustala się:

1) adaptację publicznego parkingu grupowego u zbiegu z ulicą Polną urządzonego w terenie zawartym między liniami rozgraniczającymi ulicy; szerokość parkingu – 15m,

2) przeprowadzenie ścieżki rowerowej po południowej stronie jezdni.

5. W pasie ulicy Zakątnej ustala się urządzenie ciągów zieleni wysokiej po obu stronach jezdni.

6. Dla ulic opisanych w ust. 2 i 3 obowiązują także ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.

§ 30.

Dla jednostki terenowej KP:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest wydzielony publiczny ciąg pieszy.

2. Ustala się minimalną szerokość ciągu – 4,5m.

3. Ustala się:

1) urządzenie ciągu jako chodnika utwardzonego z zielenią towarzyszącą,

2) możliwość prowadzenia w tym pasie przewodów miejskiej infrastruktury technicznej.

Dział III

Rozdział 5

**Skutki prawne uchwalenia planu
w zakresie wartości nieruchomości**

§ 31.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wynosi ona 30% i ma zastosowanie do zbywanych (w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie niniejszej uchwały) działek przeznaczonych pod zabudowę, w stosunku do których zostało stwierdzone, że w wyniku uchwalenia niniejszego planu ich wartość zwiększyła się.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 32.

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

§ 33.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

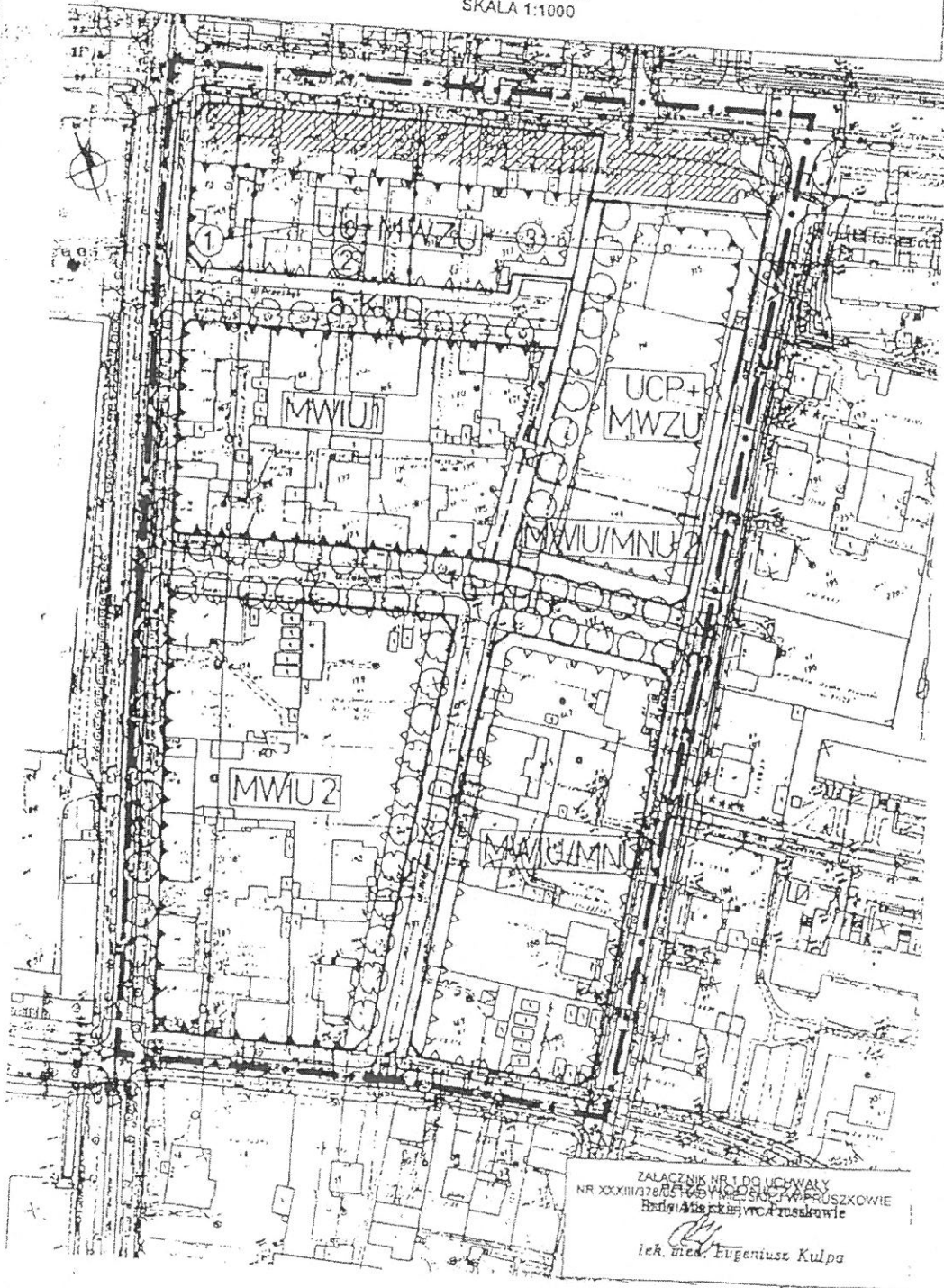
§ 34.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Eugeniusz Kulpa

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXIII/378/05
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 29 czerwca 2005r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI:
ARMII KRAJOWEJ-POLNA-CERAMICZNA-KOMOROWSKA-ARMII KRAJOWEJ
W PRUSZKOWIE
SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XXXIII/378/05 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE
Biuro Architekcyjne w Pruszkowie

E.K.
inż. arch. Eugeniusz Kulpa

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszkowie (1)
Wydział Architektury
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

ELEMENTY SYMULAKU PLANU:		LEGENDA:
OBOWIĄZUJĄCE	POSTULATYWNE I INFORMACYJNE	
		• granica obszaru objętego planem
		Przeznaczenie terenów
		• linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych:
		- ściśle określone
		- przybliżone
		• linie podziałów wewnętrznych w obrębie jednostki terenowej
UU+MWZU		• usługi - bez przesądzania ich profilu oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa
UCP+MWZU		• usługi celu publicznego oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa
MWIU		• zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna indywidualna
MWIU/MNU		• zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wielorodzinna indywidualna lub jednorodzinna
KUZ, KUL, KUD		• tereny komunikacji:
KP		- ulice z określeniem klasy: ulica zbiorcza – KUZ, ulica lokalna – KUL, ulica dojazdowa – KUD
		- wydzielony ciąg pieszy
		• oznaczenie porządkowe wydzielenia terenowego
		Zagospodarowanie terenów i warunki zabudowy
		• linie zabudowy
		- nieprzekraczalne
		- obowiązujące
		• zasięgi oddziaływania akustycznego oraz komunikacyjnych
		• szpalery zieleni wysokiej
		• miejsca usytuowania parkingów grupowych
		• trasa ścieżki rowerowej
		• jezdnie ulic

BIMBIO PLANOWANIE I DOKUMENTACJA S.A.			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEBIEŻNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: ARMII KRAJOWEJ, POLNA-CERAMICZNA-KOMOROWSKA-ARMII KRAJOWEJ W PRUSZKOWIE			
CELEWYKONAWCA	MGR INŻ. ARCH. JERZY REKUSI (UL. DW. 17A-17B)		
ZESPÓŁ AUTORSKI	MGR INŻ. ARCH. KONRAD BŁACZYŃSKI	NR UNWYKŁ. 89/21/1780	
	MGR INŻ. ARCH. MAŁGORZATA SPRAWKA MGR INŻ. ARCH. AGNIESZKA RĘBKA		
SKROCONA PRACOWNIA	MGR INŻ. ARCH. JERZY REKUSI	SKALA	1:1000
WYBUDOWA PLANU			

ELEMENTY RYSUNKU PLANU:		LEGENDA:
OBOWIĄZUJĄCE	POSTULATYWNE INFORMACYJNE	
		• granica obszaru objętego planem
		Przeznaczenie terenów
		• linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania – granica jednostek terenowych:
		- ściśle określone
		- przybliżone
		• linie podziałów wewnętrznych w obrębie jednostki terenowej
		• usługi - bez przesądzenia ich profilu oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa
		• usługi celu publicznego oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespołowa
		• zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna indywidualna
		• zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wielorodzinna indywidualna lub jednorodzinna
		• tereny komunikacji:
		- ulice z określeniem klasy: ulica zbiorcza – KUZ, ulica lokalna – KUL, ulica dojazdowa – KUD
		- wydzielony ciąg pieszy
		• oznaczenie porządkowe wydzielenia terenowego
		Zagospodarowanie terenów i warunki zabudowy
		• linie zabudowy
		- nieprzekraczalne
		- obowiązujące
		• zasięgi oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych
		• szpalery zieleni wysokiej
		• miejsca usytuowania parkingów grupowych
		• trasa ścieżki rowerowej
		• jezdnie ulic

BUREAU PLANOWANIA I EGZECYWCY WARSZAWY S.A.			
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: ARMII KRAJOWEJ-POLNA-CERAMICZNA-KOMOROWSKA-ARMII KRAJOWEJ W PRUSZKOWIE			
WZDZIAŁ	PROJEKTANT	MER INŻ. ARCH. JERZY RĘSIŃSKI (DŁ. DR. WIA-TR)	
OPRACOWANIE	PROJEKTANT	PROF. INŻ. ARCH. KONRAD SUWICZYŃSKI	M. S. WILCZYŃSKI PW 2137/202
AUTORSKI	PROJEKTANT	PROF. INŻ. ARCH. GREGORZ - DANKOWSKI PROF. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA SZPILAWKA PROF. INŻ. ARCH. AGNIESZKA KISIELEWA	
OPRACOWANIE PRACOWNIKÓW	PROF. INŻ. ARCH. JERZY RĘSIŃSKI	SKALA	1:2000
TYTUŁ PLANU			14.12.2017

STAROSTWO POWIATOWE
w Pruszkowie (1)
Wydział Architektury
ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków