

**UCHWAŁA Nr2024
RADY MIASTA PRUSZKOWA
z dniasierpnia 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 zm.: poz. 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 zm.: poz. 1688), w związku z uchwałą Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika, uchwałą Nr XIX.200.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika oraz uchwałą Nr LXXXIII.771.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

Zakres regulacji

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika – Obszar II, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. W planie określa się:

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

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

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

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Z wyjątkiem granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenu KK nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą, odpowiednio:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak: balkony, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, windy i pochylnie dla osób niepełnosprawnych, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dojazdów,

- e) ustalenia lit. b i d nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) dróg,
 - f) ustalenia lit. c nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi terenu,
 - g) ustalenia lit. a-c nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z granicami obszaru planu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków, wzdłuż której należy usytuować lico ściany budynku - na długości nie mniejszej niż 70% długości obowiązującej linii zabudowy na danej działce budowlanej. Dopuszcza się przejścia/przejazdy bramowe. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:
- a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, windy i pochylnie dla osób niepełnosprawnych, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 12) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5,0 m i maksymalnej długości 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 13) **strefa zwykła Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** – należy przez to rozumieć teren obejmujący dolinę rzeki Utraty określony Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870 z dnia 14 lutego 2007 r. z późn. zm.);
- 14) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych; ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub wymiarach 15 cm x 15 cm w rozstawie 10 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: usługi handlu (do 500 m² powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, banki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi naprawcze. Zakazuje się realizacji składów, magazynów i usług motoryzacyjnych;

- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub lokalach użytkowych w budynkach, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Inne pojęcia i definicje nie wymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym i numerem;
- 8) nasadzenia szpalerowe zieleni.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 4) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 5) granica potencjalnego oddziaływania akustycznego komunikacji kolejowej;
- 6) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od granicy obszaru kolejowego.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenie w zakresie kształtowania przestrzeni i przeznaczenia terenu

§ 7. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy usługowej w obszarze kolejowym, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KK**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa), oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 4) tereny dróg publicznych – dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 5) teren drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**;
- 7) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**.

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

3. Terenami inwestycji celu publicznego, których granice są granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, są:

- 1) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, jako grunt pod linie kolejowe oraz ich budowę i utrzymanie;
- 2) teren zabudowy usługowej w obszarze kolejowym oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KK**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa), oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, jako grunt pod linie kolejowe oraz ich budowę i utrzymanie.

4. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granice obszaru kolejowego **KK** oraz terenu zabudowy usługowej w obszarze kolejowym **U/KK**, jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego dróg publicznych - dróg lokalnych **KDL**, drogi dojazdowej **KDD** i teren ciągu pieszo-jezdnego **KX** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
6. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8.** 1. Z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 5 i 6 nakazuje się sytuowanie budynków z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Odległość budynków od granicy dojazdów, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 5 m.
 3. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi lub terenu komunikacji kolejowej, a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów; nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów oraz jeżeli nie naruszają linii rozgraniczających terenu.
 4. Ustala się zasady kształtowania i kolorystyki elewacji i dachów:
 - 1) kolor elewacji: biały, szary, beżowy, brązowy, grafitowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, metali, drewna, cegły licowej lub kamienia;
 - 2) kolor dachów: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni, z dopuszczeniem innych kolorów na dachach o nachyleniu nie większym niż 12°;
 - 3) dopuszczenie kolorów stanowiących logo firmy lub przyjęte w obiektach sieci handlowych i usługowych;
 - 4) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.
 5. Ustala się tereny KDL, KDD, KX, KK i U/KK jako przestrzenie publiczne:
 - 1) nakazuje się na terenach KDL, KDD, KX, KK zachowanie ciągłości przejść pieszych i przejazdów;
 - 2) ustala się zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych KDL, KDD, KX, KK jako ogólnodostępne, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. W zakresie małej architektury:
 - 1) dopuszcza się lokowanie w szczególności: słupów i wiat przystankowych, słupów informacyjnych, pojemników na zieleni ozdobną, koszy na śmieci, ławek i latarni;
 - 2) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) dopuszcza się wysokość obiektów małej architektury do 3,5 m.
 7. Ustala się zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia realizowane w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem wycofania dla ochrony drzew, bram i furtek;
 - 2) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
 - 3) nakaz, aby ogrodzenia były ażurowe, co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
 - 4) maksymalną wysokość ogrodzeń nie wyższą niż 1,2 m, z wyjątkiem terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, gdzie dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu;
 - 5) maksymalną wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m;
 - 6) minimalną odległość ogrodzenia od gazociągu – 0,5 m;
 - 7) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń;

- 8) nakaz sytuowanie tuneli ekologicznych w ogrodzeniach terenu MW.
8. Ustala się zasady realizacji, sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
- 1) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni;
 - 2) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane wzdłuż linii rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 3,5 m wysokości;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w formie:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych o małym formacie powierzchni ekspozycyjnej do 1 m²,
 - b) słupów ogłoszeniowo – reklamowych w formie walca z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 3,5 m,
 - c) nie dopuszcza się stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w powiązaniu z elementami małej architektury.
9. Jako kioski dopuszcza się obiekty budowlane o funkcji handlowo-usługowej o powierzchni użytkowej do 9 m² i wysokości do 3,5 m.
10. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających w terenach zachowanie dostępności do terenu i urządzeń dla osób niepełnosprawnych (osób ze szczególnymi potrzebami) zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.
12. Pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, dostosowanie zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów. Dopuszcza się rozbudowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 9. 1. Ustala się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami planu.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
- 1) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w §7 ust. 1 pkt 1, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 2) nieklasyfikowanie terenów, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 2-7 do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
6. Ustala się ochronę krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu.
7. W granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt. 13.

8. Zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ze szkodą dla terenów sąsiednich.
9. Określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej od drogi KDL i KDD, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.
10. Nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej (granica potencjalnego zasięgu oddziaływania akustycznego komunikacji kolejowej – 100 m od skrajnej szyny) poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.
12. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu pas nasadzeń szpalerowych zieleni.

Rozdział 4

Zasady realizacji miejsc do parkowania

- § 10.** 1. Ustala się lokowanie miejsc do parkowania realizowane na działkach budowlanych lub w budynkach, na kondygnacjach pierwszych nadziemnych i na kondygnacjach podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w korytarzu dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą (granicą pasa drogowego) a nieprzekraczalną linią zabudowy w terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
 3. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dla której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych, ale nie mniej niż 1 stanowisko na 1 sklep lub punkt usługowy;
 - 4) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.
 4. Przy łącznym występowaniu funkcji mieszkaniowej i usługowej ustala się sumowanie liczby miejsc do parkowania obliczonej ze wskaźników dla poszczególnych funkcji.
 5. Przy obliczaniu wskaźników, ilości miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie w bilansie istniejących miejsc do parkowania usytuowanych na terenie ulicy przylegającej do działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
 6. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania jako miejsc ogólnodostępnych.
 7. Ustala się miejsca do parkowania na parkingu P&R na terenie KDD.
 8. W ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych (osób ze szczególnymi potrzebami), w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 11.** W obszarze planu:
- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) dla terenów, na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podziały nieruchomości, ustala się minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

- § 12. 1. Ustala się zachowanie i wyznaczenie przebiegów dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) poprzez istniejące i projektowane:
 - 1) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 2) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolami **KDD**;
 - 3) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.
 3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, dopuszcza się dostęp poprzez wydzielenie odrębnej działki budowlanej (dojazdu) nie węższej niż 8 m i sięgacze.
 4. W liniach rozgraniczających drogi (granicy pasa drogowego) ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną (w tym z infrastrukturą techniczną nie związaną z drogą), z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.
 5. Dopuszcza się realizację dróg i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi (granicach pasa drogowego).
 6. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego) oraz w terenie **KX**.
 7. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
 8. Ustala się zachowanie terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK**.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 13. 1. W obszarze planu wskazuje się ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granicę i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 2) granicę i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 3) granicę i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.
 3. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.
 4. W zagospodarowaniu terenów przyległych do terenów kolejowych (10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru) w „strefie ograniczeń w zainwestowaniu od granicy obszaru kolejowego” uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych, o transporcie kolejowym.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

- § 14. 1. Zasady uzbrojenia terenu:
- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
 - 2) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
 - 3) ustala się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu oraz w terenach dojazdów i sięgaczy;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
 - 6) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m;
 - 7) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań;
 - 8) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
 - 9) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.
2. Zasady obsługi:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy, nie mniejszej niż $\varnothing$ 80 mm,
 - b) nakazuje się uwzględnianie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry, w tym parametry przewodów wodociagowych. Dla usług zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych, w tym z uzupełniających źródeł wody;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji grawitacyjnej, w układzie rozdzielczym, o średnicy, nie mniejszej niż $\varnothing$ 200 mm, a tłocznej o średnicy, nie mniejszej niż 50mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
 - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenia poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,
 - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
 - d) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
 - e) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren KK, z terenów przylegających,

- g) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
 - b) realizacja stacji transformatorowych w formie wewnętrznej – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
 - d) ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm,
 - b) ustala się obowiązek zachowania odległości dotyczących lokowania budynków i sadzenia drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
 - d) należy zachować, min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągami,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących w drogach kanałów technologicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji,
 - e) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- dopuszcza się lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące, dla których nie określa się mocy, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji (OZE) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 9

Zasady gospodarowania odpadami

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

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

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

Rozdział 10

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

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

- 1) 30% - dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW;
- 2) 30% - dla terenu zabudowy usługowej w obszarze kolejowym, oznaczonego na rysunku planu symbolem: U/KK;
- 3) 0% - dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (stacja transformatorowa), oznaczonego na rysunku planu symbolem: E;
- 4) 0% - dla terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: KX;
- 5) 0% - dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL (ul. Lipowa), 2KDL (ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego), KDD (ul. Pawia);
- 6) 0% - dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzone, komunikacja pieszo-jezdna (dojazdy, sięgacze);
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako użytkowe lokale wbudowane o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, obiekty małej architektury, dojazdy, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:

- 1) budynki realizowane jako budynki wolnostojące lub w zespołach zabudowy;
- 2) usługi lokalizowane w parterze budynku, z dopuszczeniem lokalizacji na pozostałych kondygnacjach;
- 3) budynki gospodarcze zintegrowane z zabudową o funkcji podstawowej, dobudowane lub wbudowane;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się nasadzenia szpalerowe od strony KDD;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9 w tym ust. 7 i 10.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 5 i 6;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) w przypadku realizacji budynków od strony granicy działki – dojazdu nie wyznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz ich sytuowania w odległości mniejszej niż 4 m od granicy tej działki;
- 4) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 3,0;
- 6) zasady realizacji miejsc do parkowania – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m, w tym dla budynków nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) zakaz realizacji antresoli,
 - c) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej (zabudowanej lub bez zabudowy): 400 m²;

- 8) dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, odpowiednio w ramach ustaleń pkt 1-7, z wyłączeniem rozbudowy budynków położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (10 i 100 lat).
5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 400 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 10 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i dojazdu.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
odpowiednim symbolem wskazuje się obszary, dla których obowiązują odpowiednio ustalenia § 13 ust. 1, 2, 3 i 4.
7. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) ustala się obsługę z przylegających: dróg lokalnych 1KDL i 2KDL i drogi dojazdowej KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy niewyznaczone na rysunku planu.
8. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 i § 15.
9. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 16 pkt. 1.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/KK**, ustala się **teren zabudowy usługowej w obszarze kolejowym**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym: biura, ochrona zdrowia-gabinety, usługi handlu i gastronomii, inna działalność gospodarcza, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, z wykluczeniem produkcji;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, kioski, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna, obiekty małej architektury, ogródki kawiarniane;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:**
 - 1) budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 w tym ust. 5 i § 9.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem poza tymi liniami:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) wykroczenia nie więcej niż 1,2 m, takich części budynków, jak: okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - c) infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie sytuowania budynków (ściany bez otworów) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 3) minimalną intensywność zabudowy – 0,4;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy – 2,8;
 - 5) lokalizację miejsc do parkowania na terenie przyległym KDD – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 10;

- 6) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, w tym dla budynków nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - c) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 40 m².
5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż 40 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejszą niż 5 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 -120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** odpowiednim symbolem wskazuje się obszary, dla których obowiązują odpowiednio ustalenia § 13 ust. 4.
7. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi dojazdowej KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
8. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 i § 15.
9. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 16 pkt. 2.

§ 19. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki techniczne, zieleni urządzona, parkingi;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna niezwiązana z elektroenergetyką, dojazdy.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 i § 9.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) nakaz sytuowania budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
 - 4) realizację miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami § 10;
 - 5) dla nowej zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m,
 - b) dopuszczenie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń technicznych do 35 m,
 - c) dopuszczenie wszystkich form dachów o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 35°,
 - 6) zakaz realizacji reklam i urządzeń reklamowych.
5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 50 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 6 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 60-120°;
 - 4) zasady ustalone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod dojazd.
6. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** odpowiednim symbolem wskazuje się obszary, dla których obowiązują odpowiednio ustalenia § 13 ust. 4.
7. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi dojazdowej KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez dojazdy niewyznaczone na rysunku planu.
8. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14 i § 15.
9. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 16 pkt. 3.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK**, ustala się **teren komunikacji kolejowej WKD**.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej, obsługa przewozu osób i rzeczy;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: linie kolejowe, budowle i urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna, usługi towarzyszące obsłudze pasażerów (w tym gastronomia i usługi handlu);
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z komunikacją kolejową, ciąg pieszo-jezdny.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 w tym ust. 5 oraz § 9 w tym ust. 7;
 - 3) zakaz realizacji reklam i urządzeń reklamowych;
 - 4) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) nakaz sytuowania budynku dworca kolejowego WKD i usług z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy - 0,001;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
 - 4) dla zabudowy, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym dla budynku dworca kolejowego WKD i usług nie więcej niż 10 m,
 - b) dopuszczenie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 35 m dla urządzeń technicznych;
 - 5) dopuszczenie zachowania istniejących budynków (i ich funkcji), z możliwością ich odbudowy, nadbudowy i przebudowy, odpowiednio w ramach ustaleń pkt. 1- 4;
 - 6) zakaz realizacji reklam i urządzeń reklamowych.
5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
obowiązują odpowiednio ustalenia § 13 ust. 1 pkt 2, 3 ust. 2 i 3.
6. **W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:**
ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio z przylegającej drogi lokalnej 2KDL, z drogi dojazdowej KDD z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z dróg poza obszarem planu;
7. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14 i § 15.
8. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 16 pkt. 6.

§ 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** i **2KDL** ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga lokalna 1KDL (ul. Lipowa) oraz droga lokalna 2KDL (ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, zieleń urządzona, zatoki postojowe, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, obiekty małej architektury.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszczalne rzędy drzew obustronne lub jednostronne;
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia §9 oraz § 8 w tym ust. 5.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków;
- 2) lokalizację zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 10;
- 3) wyznacza się południową linię rozgraniczającą drogi (granicę pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego):
 - a) dla drogi 1KDL zmienną – od 15,0 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi 2KDL zmienną – od 19,6 m do 48,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 7) zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

obowiązują odpowiednio ustalenia § 13 ust. 4.

6. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia §14 i §15.

7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

8. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 16 pkt. 5.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się teren drogi publicznej – drogi dojazdowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga dojazdowa (ul. Pawia);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki postojowe, ścieżki pieszo – rowerowe, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, obiekty małej architektury, parking P&R.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0,1% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 w tym ust. 5 oraz § 9 w tym ust. 7.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:

- 1) lokalizację zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 10;
- 2) wyznacza się linie rozgraniczające drogi (granicę pasa drogowego) zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających (granicę pasa drogowego) zmienną – od 12,2 m do 45,8 m;
- 3) przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
- 6) zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych.
5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §13 ust 1 pkt. 2, 3, ust. 2, 3 i 4.
6. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia §14 i §15.
7. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
8. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 16 pkt. 5.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX**, ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
3. **W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody, ustala się:**
 - 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną –1% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 w tym ust. 5 oraz § 9 w tym ust. 7.
4. **W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na działce budowlanej, ustala się:**
 - 1) zakaz sytuowania budynków;
 - 2) lokalizację zatok postojowych jako miejsc ogólnodostępnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 10;
 - 3) wyznacza się linie rozgraniczające ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu i ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 10,9 m do 11,3 m;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy 9 m;
 - 5) zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych.
5. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują odpowiednio ustalenia §13 ust. 1 pkt 2 i 3, ust. 2 i 3.
6. **W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną,** obowiązują odpowiednio ustalenia §14 i §15.
7. **W zakresie warunków tymczasowego zagospodarowania terenu, ustala się:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
8. **W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 16 pkt. 4.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

NACZELNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

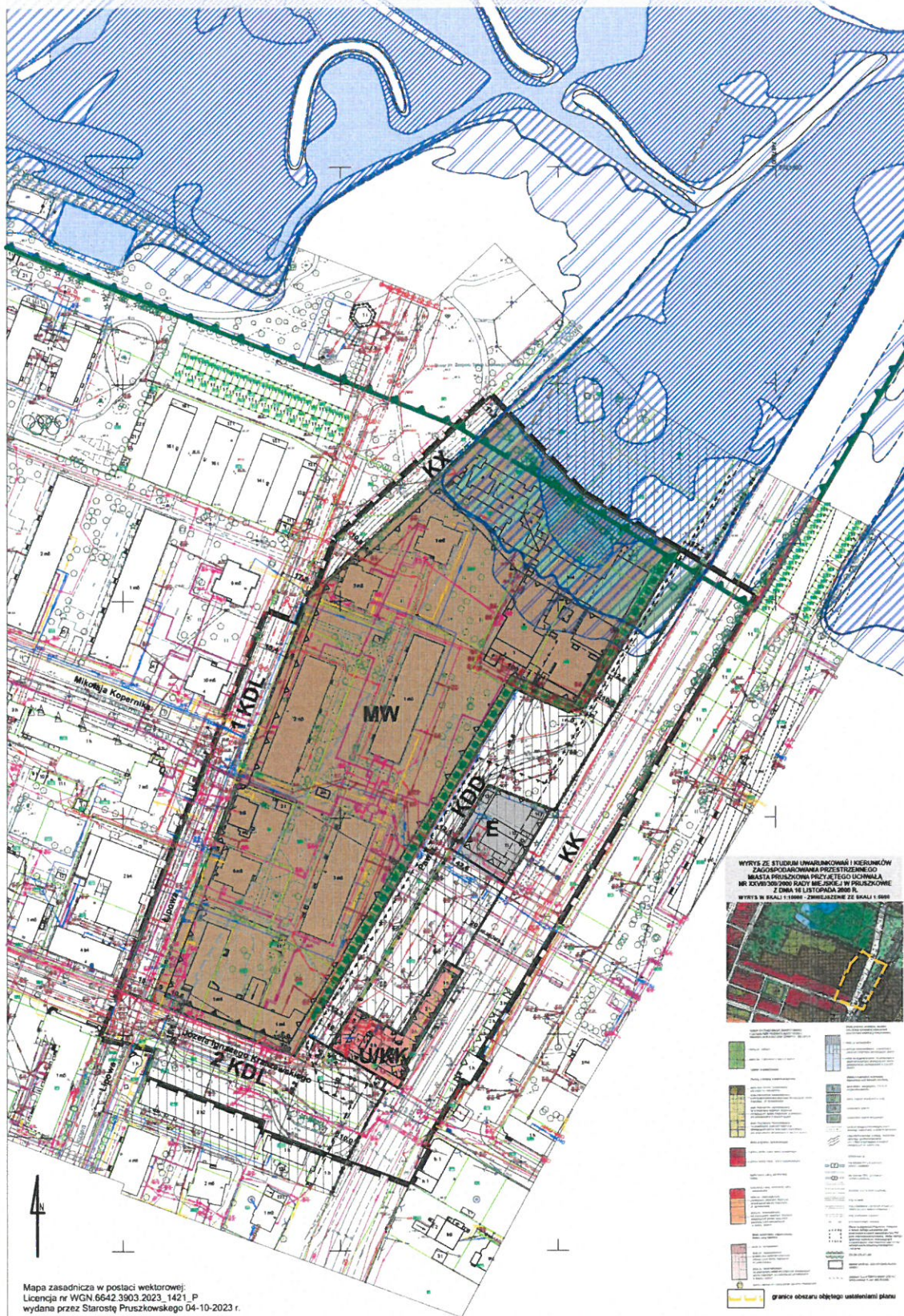

Piotr Chmudowski

RADCA PRAWNY


Joanna Kacprów
WA - 14483



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRUSZKOWA - KOPERNIKA - OBSZAR II PROJEKT ZAŁĄCZNIKA NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA PRUSZKOWA



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRAŻALNE LINIE ZABUDOWY
	MIEJSCA ZMIANY LINII ZABUDOWY
	ZWYMAGOWANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W OBSZARZE KOLEJOWYM
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG DOJAZDOWEJ
	TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEJ
	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	NASADZENIA SZPALEROWE ZIELENI
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	GRANICA I OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI NA KTÓRYM PRÁWOPÓDOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNIOSI RAZ NA 50 LAT
	GRANICA I OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI NA KTÓRYM PRÁWOPÓDOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNIOSI RAZ NA 100 LAT
	GRANICA I OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI NA KTÓRYM PRÁWOPÓDOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNIOSI RAZ NA 10 LAT
	GRANICA POTENCJALNIEGO ODDALANIA KULTURNIEGO KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	GRANICA STREFY OGRANICZEJ W ZAKRESIE WYKONANIA OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICE DZIAŁEK
	GRANICE DZIAŁEK, KTÓRYCH WYKONANO LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NR DZIAŁEK
	BUDYNKI ISTNIEJĄCE
	NR ADRESÓW BUDYNKÓW
	LINIA ODLEGŁOŚCI 20 M OD OSI TORÓW
	GRANICA OBSZARU KOLEJOWEGO
ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	WODOCIAGI
	KANALIZACJA SANITARNĄ (BYTOWĄ)
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE
	SIEĆ GAZOWA
	MIEJSCA SIECI CIEPŁA - KANAŁOWA
	SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
	WODOCIAGI PROJEKTOWANE
	KANALIZACJA SANITARNĄ PROJEKTOWANA
	KANALIZACJA DESZCZOWA PROJEKTOWANA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA PRZY JĘTOSIUCHNAŁA NR 10000000000 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE Z DNIA 16 LUTEGO 2000 R.
WYRYS W SKALI 1:10000 - ZWIĘKSZENIE ZE SKALI 1:50000



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej:
Licencja nr WGN 6642.3903.2023.1421.P
wydana przez Starostę Pruszkowskiego 04-10-2023 r.

0 10 20 30 40 50 100m

OLNA BRASO PRUSZKÓW		URZĄD MIASTA PRUSZKOWA BUDOWNICTWA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRUSZKOWA - KOPERNIKA - OBSZAR II		
AUTORZY:	mgr inż. arch. GABRIEL FERLING mgr inż. arch. WITOLD JONIAK	
STADIUM:	RYSUNEK PLANU - projekt	
RYSUJEK:	2024-07	
DATA:	SKALA: 1:1000	WYDRUK: NR RYS: 1

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr2024
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie 7 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 13 kwietnia 2024 r.

W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r. w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 24 sierpnia 2023r. poz. 1688), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 zm.: poz. 721) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga, co następuje:

określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II są inwestycje: w zakresie realizacji dróg lokalnych 1KDL i 2KDL, drogi dojazdowej KDD, ciągu pieszo jezdni KX, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących te drogi i ciąg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w drogach KDL, KDD i ciągu pieszo – jezdni KX.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5.1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Pruszkowa na lata 2024-2045.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1266 z późn. zm.).

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr2024
Rady Miasta Pruszkowa
z dnia2024 r.
Załącznik 4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

UZASADNIENIE UCHWAŁY RADY MIASTA PRUSZKOWA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II

PODSTAWA PRAWNA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II sporządzono na podstawie uchwały Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Kopernika, uchwały Nr XIX.200.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. zmieniającej uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika oraz uchwały Nr LXXXIII.771.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2023 r. zmieniającej uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika.

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Planem objęto teren o powierzchni ok. 5,60 ha, położony w centrum Pruszkowa pomiędzy terenami Parku Potulickich, ulicą Lipową, ulicą Józefa Ignacego Kraszewskiego i terenem kolejowym WKD. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar planu jest zainwestowany. W obszarze planu występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren usług, układ komunikacyjny, w tym WKD i obiekt infrastruktury technicznej. W granicach obszaru występuje niewielki obszar podlegający ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Jest to pas terenu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

W obszarze planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze prowadzone są na podstawie decyzji administracyjnych.

Podstawowymi dokumentami z którymi ściśle powiązany jest projekt Planu, na szczeblu gminnym są: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa (uchwała Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.) oraz Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przewiduje w obszarze objętym planem następujące kierunki polityki przestrzennej:

- strefę programów centrotwórczych – terenów zainwestowanych głównego ośrodka miasta (wzdłuż ulicy Kraszewskiego),
- strefę obszarów o wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (obszar pomiędzy ulicami Lipową i Pawią),
- rezerwę terenu pod drogę projektowaną, dla której prowadzono dotychczas prace studialne projektowe tzw. Trasę Książąt Mazowieckich,
- teren zieleni urządzonej i rekreacyjnej – teren położony w sąsiedztwie Trasy Książąt Mazowieckich,
- trasę kolejową WKD.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – przyjętego uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz Strategii Rozwoju Pruszkowa do roku 2030, Pruszków 26.08.2021 r. zrezygnowano z realizacji Trasy Książąt Mazowieckich. Dlatego w Obszarze II osiedla Kopernika nie wyznacza się terenu pod tę trasę i zieleni urządzonej i rekreacyjną.

Korytarz tej trasy i pasma zieleni został zainwestowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną i ul. Pawią z parkingami P&R.

Rozwój i przekształcenie obszaru w sposób tworzący skoordynowany z granicami sąsiednimi spójny układ przestrzenny, eliminujący kolizje funkcjonalne między innymi poprzez wytwarzanie stref urbanizacji o zdefiniowanych funkcjach oraz tworzący system hierarchicznego układu komunikacyjnego, uwzględniający potrzebę wytworzenia bezkolizyjnych tras obwodowych miasta.

Ponadto w „Studium ...” ustalono następujące zakazy i nakazy:

- zagospodarowanie stref przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- zakazuje się wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu
- Studium zakłada dalszy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej dla zapewnienia możliwości dalszej urbanizacji,
- zakazuje się odprowadzania ścieków do wód podziemnych,
- Studium zakłada zaopatrzenie Miasta Pruszkowa ze zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę,
- Studium zakłada dalszy rozwój scentralizowanej sieci miejskiej co i gazowniczej,
- Studium zakłada objęcie obszaru miasta gazyfikacją przewodową poprzez sukcesywną rozbudowę sieci gazowej.

W granicach terenów objętych opracowaniem zachowuje się lokalizacje inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym - WKD, która wynika z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

W planie ustalono następujące formy przeznaczenia terenu:

1. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
2. teren zabudowy usługowej w obszarze kolejowym, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KK**;
3. teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
4. tereny dróg publicznych - dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
5. teren drogi publicznej - drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
6. teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**;
7. teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**.

Takie funkcje wynikają ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Pruszkowa oraz istniejącego zagospodarowania oraz planów inwestycyjnych gminy.

Obszar planu znajduje się w zasięgu gminnego systemu zaopatrzenia w wodę. Teren planu objęty jest zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków sanitarnych. Zasilany jest w energię elektryczną za pomocą kablowej sieci zasilająco-rozdzielczej. Teren znajduje się w zasięgu sieci gazowej.

CEL SPORZĄDZANIA PLANU

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II jest opracowanie ustaleń planistycznych do polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa z korektami wynikającymi z ustaleń aktualnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poprzez określenie szczegółowych zasad i metod kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ochrony ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych obszaru z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest również konieczność określenia granic funkcjonalnych poszczególnych terenów, określenia zasad ich zainwestowania oraz wskazania elementów podlegających ochronie. Założeniem jest aby zachować ład przestrzenny, a ewentualne uzupełnienia zabudowy następowałyby przy minimalizacji konfliktów i zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Miasto Pruszków posiada znaczne pokrycie planami miejscowymi w swych granicach administracyjnych. Posiadanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala na odpowiednie, harmonijne i spójne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów. Prowadzenie polityki przestrzennej w ramach zadań samorządu

terytorialnego ma wpływać na ład przestrzenny, a także m.in. ochronę walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, co nie jest do końca możliwe przez decyzje administracyjne.

ZAKRES USTALEŃ PLANU ORAZ UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez informacje o przystąpieniu do sporządzania planu i udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne z powodu braku gruntów leśnych. Ponadto zgodnie z przepisami zmienionej ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskiwania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika - Obszar II uwzględnił wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury; sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. Uwzględniono w szczególności przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określonego zgodnie z polityką przestrzenną gminy, sprecyzowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z korektami wynikającymi z ustaleń aktualnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 r.
2. **w planie miejscowym określono dopuszczone do zrealizowania funkcje**, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami dla sporządzanych planów miejscowych. Zachowano lokalny układ komunikacyjny i kolejowy. Ustalono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalną i maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną liczbę kondygnacji budynków

i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków istniejących i ewentualnie realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego;

3. **walory architektoniczne i krajobrazowe** – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

4. **wymagania ochrony środowiska**, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Grunty przedmiotowego obszaru, zgodnie z klasyfikacją użytków gruntowych, zaliczane są do gruntów zabudowanych, silnie przekształconych na skutek działalności człowieka. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W planie nie występują grunty leśne. W planie występuje fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. Na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w związku z tym ustalono ich granice i sposoby zagospodarowania;

5. na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują tereny ani obiekty objęte formą ochrony zabytków. W związku z tym nie ustala się **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**;

6. **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także na potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. **walory ekonomiczne przestrzeni** – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, zachowanie zabudowy z możliwością uzupełnień;

8. **prawo własności** – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów. Wzięto pod uwagę przez przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

9. **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami;

10. **potrzeby interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa: infrastruktury technicznej, dróg i infrastruktury kolejowej;

11. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;

12. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Miasto Pruszków;

13. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;

14. **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, a także przez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu sformułowano zgodnie z obowiązującym Studium, realizując założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy i chroniąc ład przestrzenny, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwie najbardziej korzystnych wskaźników i warunków zagospodarowania terenu, w tym zmiany wynikające z polityki województwa. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu i jego okolicy oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na terenie zainwestowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego ponieważ w obszarze planu znajduje się WKD.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Pruszkowa na podstawie opracowanej *Analizy* zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Pruszków dnia 30 listopada 2023 r. uchwałą Nr LXXXV.800.2023 przyjęła Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W uchwale stwierdzono:

1. potrzebę kontynuacji prac przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia których Rada Miasta Pruszkowa przystąpiła na podstawie stosownych uchwał;
2. potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w celu uwzględnienia pojawiających się nowych potrzeb rozwoju Miasta oraz nowych potrzeb ze strony mieszkańców;
3. potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów ich pozbawionych.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Miasta o potrzebie kontynuowania opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których przystąpiono przed dniem sporządzania wyżej wymienianej analizy. Jego sporządzenie jest więc zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy miasta Pruszków.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Pruszkowa, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Plan miejscowy porządkuje inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, w tym komunikacji kolejowej która należy do zadań ponadlokalnych województwa z zakresu usług publicznych. Zachowuje istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową dopuszczając niewielkie uzupełnienia. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 zm.: poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

Obszar objęty opracowaniem w części zlokalizowany jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią występuje w północnej części obszaru planu w paśmie od 45,0m do 89,0m i obejmuje teren szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz raz na 100 lat, a także teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Pruszkowa podjęła uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Kopernika”;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (marzec 2015 r.);
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- 8) w związku z prowadzonymi inwestycjami Rada Miasta Pruszkowa podjęła uchwałę Nr XIX.200.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika oraz uchwałę Nr LXXXIII.771.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr IV.24.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Kopernika. Obszar planu podzielono na trzy Obszary;
- 9) do wyłożenia przedłożono wydzielony obszar II;
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:
od dnia 7 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r. Wyznaczono termin dyskusji publicznej na dzień 11 marca 2024 r. oraz termin składania uwag do 13 kwietnia 2024 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, po zakończeniu procedury wyłożenia projektu planu projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przedłożony Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

PREZYDENT
MIASTA PRUSZKOWA
Piotr Bąk