



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 lipca 2022 r.

Poz. 7779

UCHWAŁA NR LVII.556.2022 RADY MIASTA PRUSZKOWA

z dnia 26 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr L.576.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały, przebiegają:

- 1) od północy: od północno-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 276 z obrębu nr 8, w kierunku wschodnim, wzdłuż północnych granic działek ewidencyjnych: nr 276, 50, 93/12, 93/11, 93/7, 93/5, 150/1, 150/10, 150/11, 151, 166 z obrębu 8;
- 2) od wschodu: wzdłuż zachodniej granicy działki ew. 178/1 z obrębu 8 stanowiącej zachodnią linię rozgraniczającą ulicy Władysława Reymonta do ulicy Długiej i dalej z przejściem do południowej linii rozgraniczającej ulicy Długiej;
- 3) ponownie od północy: w kierunku wschodnim wzdłuż południowej linii rozgraniczającej ulicy Długiej przebiegającej po południowych granicach działek ewidencyjnych: nr 46/9, 260/2 oraz 58/10, 515, 516, 58/11, 58/8 z obr 9 do południowo-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 58/8 z obrębu 9 i dalej przez działkę ewidencyjną nr 87 z obrębu 9 do przecięcia z osią ulicy Ludowej;
- 4) ponownie od wschodu: w kierunku południowym wzdłuż osi ulicy Ludowej na działce ewidencyjnej nr 88/14 z obrębu 9 do przecięcia z osią ulicy 3-go Maja przebiegającą wzdłuż granicy obrębów nr 8 i 9 oraz obrębu 11;

- 5) od południa: w kierunku zachodnim wzdłuż granicy obrębów 8 i 9 oraz obrębu 11 do punktu wyznaczonego na granicy obrębu 8 w odległości 13 m od zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 48/16 (dawna działka ewidencyjna nr 48/4);
- 6) od zachodu: w kierunku północnym od punktu wyznaczonego na granicy obrębu 8 do punktu przecięcia na osi ulicy Ciechanowskiej na działce ewidencyjnej nr 47/3 do północnej granicy działki ewidencyjnej nr 47/3 i następnie wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 27 do północno-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 276 z obrębu 8.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 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 planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **dach spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 12°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, ustalone niniejszym planem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nie dotyczy to części podziemnych budynków, elementów ocieplenia istniejących budynków, infrastruktury technicznej, niezadaszonych miejsc postojowych; okapy i gzymsy mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, niezabudowane ganki, zadaszenia wejść, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających i jednocześnie określające obowiązek sytuowania bezpośrednio przy tej linii lica elewacji na co najmniej 70% jej szerokości od strony tych linii:
 - a) nie dotyczy to części podziemnych budynków, elementów ocieplenia istniejących budynków, infrastruktury technicznej, niezadaszonych miejsc postojowych; okapy i gzymsy mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, niezabudowane ganki, zadaszenia wejść, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m; dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu w odległości od linii rozgraniczających większej, niż obowiązująca linia zabudowy, pod warunkiem zlokalizowania budynku w odległości nie mniejszej niż 15 m od tej linii,
 - b) ustalenie lit. a nie dotyczy obowiązujących linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi dróg/ulic;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie 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 inaczej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej; w przypadku gdy nie zostało ustalone jako jedyne, powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej; minimalna powierzchnia przeznaczenia podstawowego może być inaczej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia dopuszczalnego;
- 10) **sięgacz** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki budowlanej o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru objętego planem, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 12) **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 o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 500 m², działalność biurową, sport i rekreację, kulturę, projektowanie i pracę twórczą, gastronomię, turystykę, apteki, banki, usługi rzemieślnicze: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi naprawcze itp.; usługi, o których mowa w planie nie obejmują składów i magazynów, wulkanizacji, warsztatów naprawczych samochodów osobowych;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne sytuowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przylegające do siebie swoimi ścianami usytuowanymi przy tej granicy i rozdzielone ścianami oddzielenia z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
- 15) **dojazdach** - należy przez to rozumieć dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej, w tym obiektów infrastruktury sportowo- rekreacyjnej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych odrębnych przepisów.

§ 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) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 7) 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;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 5. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 6) obiekt objęty ochroną ustaleniami planu;
- 7) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 8) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 9) wymiarowanie wybranych elementów zagospodarowania podane w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW–6MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN–17MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **1MNU–5MNU**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony symbolem **1UO**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U i 2U**;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP–3ZP**;

7) tereny dróg publicznych:

- a) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**,
- b) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL–5KDL**,
- c) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD–10KDD**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- a) terenu zabudowy usługowej – usług oświaty 1UO – jako służącemu budowie i utrzymaniu pomieszczeń dla szkół publicznych, przedszkoli, obiektów sportowych oraz instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej,
- b) terenu zabudowy usługowej 1U – jako służącemu budowie i utrzymaniu pomieszczeń dla publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- c) terenów zieleni urządzonej 1ZP–3ZP – jako służących urządzeniu publicznie dostępnych samorządowych parków,
- d) terenów dróg publicznych: terenu ulicy zbiorczej 1KDZ, terenów ulic lokalnych 1KDL, 2KDL, 4KDL i 5KDL, terenów ulic dojazdowych 1KDD–10KDD jako służących budowie, utrzymaniu i wykonywaniu robót publicznych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) terenu zabudowy usługowej 2U – jako służącemu budowie i utrzymaniu pomieszczeń dla publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych,
- b) terenu drogi publicznej ulicy lokalnej 3KDL – jako służącej budowie, utrzymaniu i wykonywaniu robót publicznych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Ustala się łączne stosowanie ustaleń ogólnych planu, ustaleń szczegółowych oraz ustaleń zawartych na rysunku planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie na wyznaczonym terenie wyłącznie obiektów lub urządzeń o funkcji zgodnej z ustalonym dla terenu przeznaczeniem podstawowym, przeznaczeniem towarzyszącym lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 3) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć **mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, przy czym zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej, stanowiącej realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, jeżeli jej lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 5;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 4;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez respektowanie wymogów zawartych w § 13 pkt 1 i 2 oraz wymogów w zakresie rozmieszczenia urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 10 lit. c; niezależnie od ww. wymogów ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych;
- 9) ochronę zieleni w obszarze planu na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 10) ochronę i kształtowanie krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) zakaz 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się ochronę dla obiektu objętego ochroną ustaleniami planu, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 19 ust. 3 pkt 1;
- 3) ustala się ochronę ekspozycji miejsca pamięci narodowej lokalizowanego poza obszarem planu, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 19 ust. 3 pkt 2.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się tereny KDZ, KDL, KDD, ZP, UO, U przestrzeniami publicznymi;
- 2) ustala się obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych (ze szczególnymi potrzebami), poprzez:

a) w rejonie przejść dla pieszych:

- obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
- wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
- wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,

b) obowiązek lokalizowania: latarni, ławek, wiat oraz kiosków ulicznych i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,

c) obok miejsca do wypoczynku (ławki) należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku.

§ 11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu poprzez:

1) wysokość zabudowy:

- a) budynków, odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu spełniająca wymogi przepisów odrębnych – zgodnie z ustaleniami wysokości zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) obowiązujące linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

4) lokalizację budynków w obszarze przy łącznym spełnieniu wymogów wynikających z ustaleń planu, w tym wyznaczonych w planie, oznaczonych na rysunku planu: linii zabudowy, strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, strefy technologicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony środowiska;

5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się do lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej z działką drogową;

6) odległość budynku od granicy działki budowlanej z niewyznaczonym na rysunku planu dojazdem nie może być mniejsza niż 4 m;

7) w zakresie zabudowy istniejącej:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy,
- b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę zabudowy z zachowaniem dotychczasowej funkcji, zlokalizowanej na terenach o innym przeznaczeniu niż sposób jej użytkowania, z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) w przypadku, gdy wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wielkość ustaloną w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- e) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

- f) dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu dla rozbudowywanego budynku, do formy dachu zabudowy istniejącej;
- 8) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, muszą odpowiadać parametrom działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 9) nie wprowadza się ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu działek budowlanych ze względu na ich powierzchnię.

§ 12. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się, w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, wydzielania działek przeznaczonych w planie na tereny dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tego terenu.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, po 19 m od osi linii na każdą stronę, w której:
- a) zakazuje się lokalizacji budynków, w tym budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
- b) zakazuje się sadzenia drzew osiagających wysokość przekraczającą 5 m z uwzględnieniem pięcioletniego przyrostu,
- c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110 kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tej linii;
- 2) ustala się dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, po 5 m od osi linii na każdą stronę, w której zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków, w tym budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
- b) sadzenia drzew osiagających wysokość przekraczającą 3 m z uwzględnieniem pięcioletniego przyrostu;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. W zakresie obsługującego układu komunikacyjnego ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez teren ulicy zbiorczej 1KDZ oraz tereny ulic lokalnych 1KDL–5KDL;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez teren ulicy zbiorczej 1KDZ, tereny ulic lokalnych 1KDL–5KDL, tereny ulic dojazdowych 1KDD–10KDD oraz drogi poza obszarem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) możliwość zapewnienia dostępu do dróg publicznych poprzez:
- a) sięgacze,
- b) wydzielone działki (dojazdy) o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

4) obowiązek realizacji dróg pożarowych w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowana wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych na terenach dróg publicznych.

4. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.

5. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

1) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:

a) dla mieszkańców:

- w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

b) ustalenie litera a pierwsze tiret 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,

c) dla pracowników: 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na zmianie,

d) dla klientów usług:

- usług oświaty: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5,
- pozostałych usług: 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów; nie mniej niż 1 stanowisko na każdy sklep lub punkt usługowy;

2) dla budynków, w których występują różne funkcje, nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż suma miejsc dla poszczególnych funkcji;

3) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż:

- a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 na 1 mieszkanie,
- b) w zabudowie usługowej: 1 na 3 miejsca postojowe dla samochodów;

4) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat, garaży, garaży w pomieszczeniach wydzielonych w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacjach podziemnych budynków z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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, przy czym na każde kolejne 25 stanowisk nakazuje się realizację 1 stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) przy wyliczaniu liczby miejsc do parkowania stosuje się reguły matematyczne zaokrąglania liczb.

§ 15. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,
- b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; lokalizacja nie może powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz musi minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy; dla lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia pkt 7,
- c) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła; przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań,
- d) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 15 m;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci wodociągowe zlokalizowane w obszarze,
- c) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
- d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacyjnej,
- c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane w obszarze planu,
- e) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci:
 - kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – Ø200 mm,
 - kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej – Ø50 mm;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. e:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - przy pomocy zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację,
- c) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację dla kilku działek budowlanych,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach drogi,
- e) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi powinny być podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
- f) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø300 mm;

- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, paliwa stałe o zawartości siarki nie większej niż 0,6% lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z butli,
 - c) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze planu,
 - d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne:
 - wysokiego napięcia lokalizować wyłącznie w granicach wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - średniego napięcia lokalizować wyłącznie w granicach wyznaczonych stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami stref technologicznych,
 - c) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - d) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne zlokalizowane w obszarze planu,
 - e) ustala się możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi 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 zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane w obszarze planu,
 - c) ustala się zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
 - b) ustala się dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

- c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU) jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

11) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia zgodnie z planem dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 17. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MW–6MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami lokalizowanymi w lokalach wydzielonych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzone, urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:

1) forma zabudowy:

- a) budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
- b) na terenach 5MW i 6MW budynki mieszkalne lub ich zespoły nakazuje się lokalizować tak aby każda z części kubaturowych budynku zlokalizowana była w odległości nie mniejszej niż ich wysokość pomniejszona o 5 m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) na terenach 5MW i 6MW: 50%,
- b) na terenach 1MW, 2MW, 3MW i 4MW: 30%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,1,
- b) maksymalna:
- na terenie 1MW: 1,8,
 - na terenach 3MW, 5MW i 6MW: 2,5,
 - na terenach 2MW i 4MW: 1,2;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenie 1MW: 5,
 - b) na terenach 2MW, 4MW, 5MW i 6MW: 3,
 - c) na terenie 3MW: 4, przy czym czwartą kondygnację nadziemną nakazuje się realizować wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 7) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - na terenie 1MW: 18 m,
 - na terenach 2MW, 4MW, 5MW i 6MW: 12 m,
 - na terenie 3MW: 14 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: 15 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) na terenach 1MW i 2MW: dachy płaskie,
 - b) na terenach 3MW, 4MW, 5MW i 6MW: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 10) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków:
 - a) na terenie 1MW: 16,5 m,
 - b) na terenach 5MW i 6MW: 12 m,
 - c) na terenie 3MW: 11 m,
 - d) na terenach 2MW i 4MW: 10,5 m;
- 11) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1,2,3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających ulic lokalnych i ulic dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów 5MW i 6MW z ulicy zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z § 14 ust. 5 z dopuszczeniem dla terenów 5MW i 6MW lokowanie ogólnodostępnych miejsc do parkowania w granicach terenu 1KDZ.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

8. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 19. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN–17MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym z usługami lokalizowanymi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nieprzekraczającej powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym powierzchnia sprzedaży usług handlu w budynku nie może przekraczać 50 m² (ale nie więcej niż powierzchnia budynku mieszkalnego określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego);
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zielenie urządzone, urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) forma zabudowy budynków mieszkalnych:

- a) na terenach 1MN, 2MN, 6MN–13MN, 15MN, 16MN i 17MN: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa bliźniacza, przy czym na terenie 16MN budynki mieszkalne lub ich zespoły nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż ich wysokość pomniejszona o 5 m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN,

- b) na terenach 3MN–5MN: zabudowa bliźniacza,

- c) na terenie 14MN: zabudowa wolnostojąca;

- 2) nakazuje się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:

- a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 5,

- b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 5-13;

- 4) w zakresie lokalizacji garaży i budynków gospodarczych:

- a) na terenach 3MN–5MN: nakazuje się realizację funkcji gospodarczych lub garażowych w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych,

- b) na pozostałych terenach dopuszcza się:

- realizację garaży lub budynków gospodarczych w formie wolnostojącej,

- lokalizację garaży lub budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) na terenie 14MN: 37%,

- b) na terenie 16MN: 50%,

- c) na pozostałych terenach: 40%;

- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,05,

- b) maksymalna:
 - na terenie 14MN: 0,6,
 - na terenie 16MN: 2,5,
 - na pozostałych terenach: 1,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 14MN: 40%,
 - b) na pozostałych terenach: 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - na terenie 14MN: 2, przy czym drugą kondygnację nadziemną nakazuje się realizować wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - na pozostałych terenach: 3,
 - b) pozostałych budynków – garaży i budynków gospodarczych: 1;
- 9) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - na terenie 14MN: 10 m,
 - na pozostałych terenach: 12 m,
 - b) pozostałych budynków – garaży i budynków gospodarczych: 3 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: 14 m;
- 11) dachy budynków:
 - a) na terenie 14MN:
 - budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 35°,
 - pozostałych budynków: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°,
 - b) na pozostałych terenach: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 12) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - na terenie 14MN: 4 m,
 - na terenie 16MN: 12 m,
 - na pozostałych terenach: 8,5 m,
 - b) pozostałych budynków garaży i budynków gospodarczych: 3 m;
- 13) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na terenie 14MN dla obiektu objętego ochroną ustaleniami planu, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakazuje się:
 - zachowanie formy budynku,

- zachowanie detali architektonicznych,
- zachowanie kompozycji elewacji w zakresie rozmieszczenia, zastosowanych podziałów i wielkości otworów okiennych,
- zastosowanie tynku jako materiału wykończeniowego elewacji,
- zachowanie koloru piaskowego powierzchni ścian elewacji, dla elementów i detali architektonicznych budynku nakazuje się stosowanie bieli,
- stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej ujednoliconej w obrębie budynku pod względem materiału i koloru; nakazuje się zastosowanie koloru białego lub odcieni brązu,
- zastosowanie dla pokrycia dachu blachy lub dachówki ceramicznej w kolorze brązowym,
- stosowanie balustrad żeliwnych, kutych lub wykonanych z metalowych prętów lub profili zamkniętych, przy czym powierzchnia elementów metalowych balustrady nie może być większa niż 20% jej powierzchni;

b) dopuszcza się w przypadku remontu zachowanie elementów współczesnych;

c) zakazuje się:

- rozbudowy oraz nadbudowy budynku,
- lokalizacji okien dachowych, okien kolankowych, świetlików okiennych,
- ocieplania zewnętrznego ścian,
- montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych kondygnacji nadziemnych,

d) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami w ust. 2 dla terenu 14MN;

2) na terenie 15MN w zakresie zachowania ekspozycji miejsca pamięci narodowej zlokalizowanego poza obszarem planu ustala się:

a) zakaz lokalizacji pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ul. Długiej,

b) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami w ust. 2 dla terenu 15MN.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenie 14MN: 700 m²,
- b) na terenie 16MN: 500 m²,
- c) na terenie 17MN: 220 m²,
- d) na pozostałych terenach: 300 m²;

2) minimalna szerokość frontów działek:

- a) na terenach 1MN, 2MN, 6MN–15MN: 16 m,
- b) na terenach 3MN–5MN, 16MN i 17MN: 11 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;

4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) na terenie 14MN: 700 m²;
- 2) na terenie 16MN: 500 m²;
- 3) na terenie 17MN: 220 m²;

4) na pozostałych terenach: 300 m².

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

- 1) na terenie 14MN obowiązują ograniczenia w zabudowie dla zabytku zgodnie z ust. 3;
- 2) na terenie 15MN w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1;
- 3) na terenach 1MN, 6MN i 11MN w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 pkt 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających ulic lokalnych i ulic dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów 15MN i 16MN z ulicy zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z § 14 ust. 5.

8. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 16.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU–5MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z usługami lokalizowanymi w lokalach wydzielonych w budynkach, w skład których wchodzi jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy (o powierzchni nieprzekraczającej powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym powierzchnia sprzedaży usług handlu w budynku nie może przekraczać 50 m², ale nie więcej niż powierzchnia budynku mieszkalnego określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego),
 - c) zabudowa usługowa w oddzielnych budynkach;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzone, urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) forma zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) na terenach 1MNU–4MNU: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa bliźniacza,
 - b) na terenie 5MNU: zabudowa wolnostojąca;
- 2) nakazuje się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych lub usługowych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiały wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w ust. 4,

- b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 5-13;
- 4) w zakresie lokalizacji garaży i budynków gospodarczych:
- a) na terenie 1MNU: nakazuje się realizację funkcji gospodarczych lub garażowych w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- b) na pozostałych terenach dopuszcza się:
- realizację garaży lub budynków gospodarczych w formie wolnostojącej, przy czym na terenach 2MNU, 3MNU i 5MNU garaże i budynki gospodarcze nakazuje się lokalizować w odległości 10 m od wyznaczonych linii zabudowy,
 - lokalizację garaży lub budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - realizację garaży lub budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50 m²;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,05,
- b) maksymalna: 1,4;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) budynków mieszkalnych: 3,
- b) garaży i budynków gospodarczych: 1,
- c) budynków usługowych: 2;
- 9) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych: 12 m,
- b) budynków usługowych: 9 m,
- c) pozostałych budynków – garaży i budynków gospodarczych: 3 m,
- d) pozostałych obiektów budowlanych: 14m;
- 11) dachy budynków: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 12) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych: 8,5 m,
- b) pozostałych budynków garaży i budynków gospodarczych: 3 m;
- 13) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako tereny mieszkaniowo-usługowe.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działek: 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojścia i dojazdu.
- 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m².**

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie 5MNU w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających ulic lokalnych oraz z ulic dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z § 14 ust. 5.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 16.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego symbolem 1UO, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: szkoły publiczne, publiczne obiekty sportowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleni urządzona, place zabaw, urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20% – rozumianej jako część działki budowlanej na gruncie rodzimym, nie obejmująca innych powierzchni takich jak zieleni projektowana na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków: 15 m;
- 7) dachy budynków: dachy płaskie; na obiektach sportowych dopuszcza się dachy spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 12 m;
- 9) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 35 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1,2,3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojścia i dojazdu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających ulic lokalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z § 14 ust. 5.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 16.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 22. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleni urządzona, urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30% – rozumianej jako część działki budowlanej na gruncie rodzimym, nie obejmująca innych powierzchni takich jak zieleni projektowana na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 12m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: 14m;
- 7) dachy budynków: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°;
- 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 10,5 m;
- 9) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 75° do 105°.
- 4) ustalenia pkt 1,2,3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 pkt 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy lokalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu z ulicy zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę terenu poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z § 14 ust 5.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 16.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 23. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu edukacji, oświaty, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń urządzone, urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30% – rozumianej jako część działki budowlanej na gruncie rodzimym, nie obejmująca innych powierzchni takich jak zieleni projektowana na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 12m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: 14m;

- 6) dachy budynków: dachy płaskie;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 10,5 m;
- 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 9) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 pkt 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy lokalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu z ulicy zbiorczej 1KDZ z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę terenu poprzez dojścia i dojazdy lub sięgacze;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §14 ust. 5.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 24. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP–3ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępne samorządowe parki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty sportu i rekreacji, zbiorniki i inne urządzenia wodne służące gospodarowaniu wodami opadowymi lub roztopowymi, komunikacja pieszo–rowerowa;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna, place zabaw.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na terenie 1ZP i 2ZP nieprzekraczająca 15 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 1ZP: 45%,

b) na pozostałych terenach: 70%;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna, o której mowa w pkt 3, rozumiana jest jako część działki budowlanej na gruncie rodzimym, nie obejmująca innych powierzchni takich jak zieleń projektowana na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone;
- 5) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 65° do 115°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach 1ZP i 2ZP w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających ulic lokalnych oraz ulic dojazdowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojeżdża i dojeżdża lub sięgacze;
- 3) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów – potrzeby nie występują.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 16.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 25. 1. Dla terenu ulicy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – ulica zbiorcza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zatoki postojowe;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dla słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nieprzekraczająca 30 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu zmienna: od 24,0 m do 47 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 pkt 1.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 26. 1. Dla terenów **ulic lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL–5KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – ulice lokalne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym:
 - a) słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nieprzekraczająca 30 m,
 - b) słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nieprzekraczająca 15 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 3KDL i 5KDL: 10%,
 - b) na pozostałych terenach: 5%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających (granicy pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu zmienna: 1KDL od 5,7 m do 6,5 m, 2KDL od 12,1 m do 24,3 m, 3KDL od 10,5 m do 28,9 m, 4KDL od 11,3 m do 23,1 m, 5KDL od 6,2 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy.

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

- 1) na terenie 5KDL w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 1;
- 2) na terenach 2KDL–5KDL w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §13 pkt 2.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 27. 1. Dla terenów **ulic dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD–10KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – ulice dojazdowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty służące komunikacji publicznej, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dla słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nieprzekraczająca 15 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 9KDD: 0%,
 - b) na pozostałych terenach: 10%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających (granice pasa drogowego) na obszarze obowiązywania ustaleń planu zmienna: 1KDD od 11,1 m do 18,6 m, 2KDD od 10,1 m do 18,3 m, 3KDD od 11,9 m do 19 m, 4KDD od 11,3 m do 28,1 m, 5KDD od 11,4 m do 19,3 m, 6KDD od 10,9 m do 15,9 m, 7KDD od 11,2 m do 16,2 m, 8KDD od 11,9 m do 19,6 m, 9KDD od 5 m do 17,2 m, 10KDD od 3,5 m do 9,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie 1KDD w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 pkt 2.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 16.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

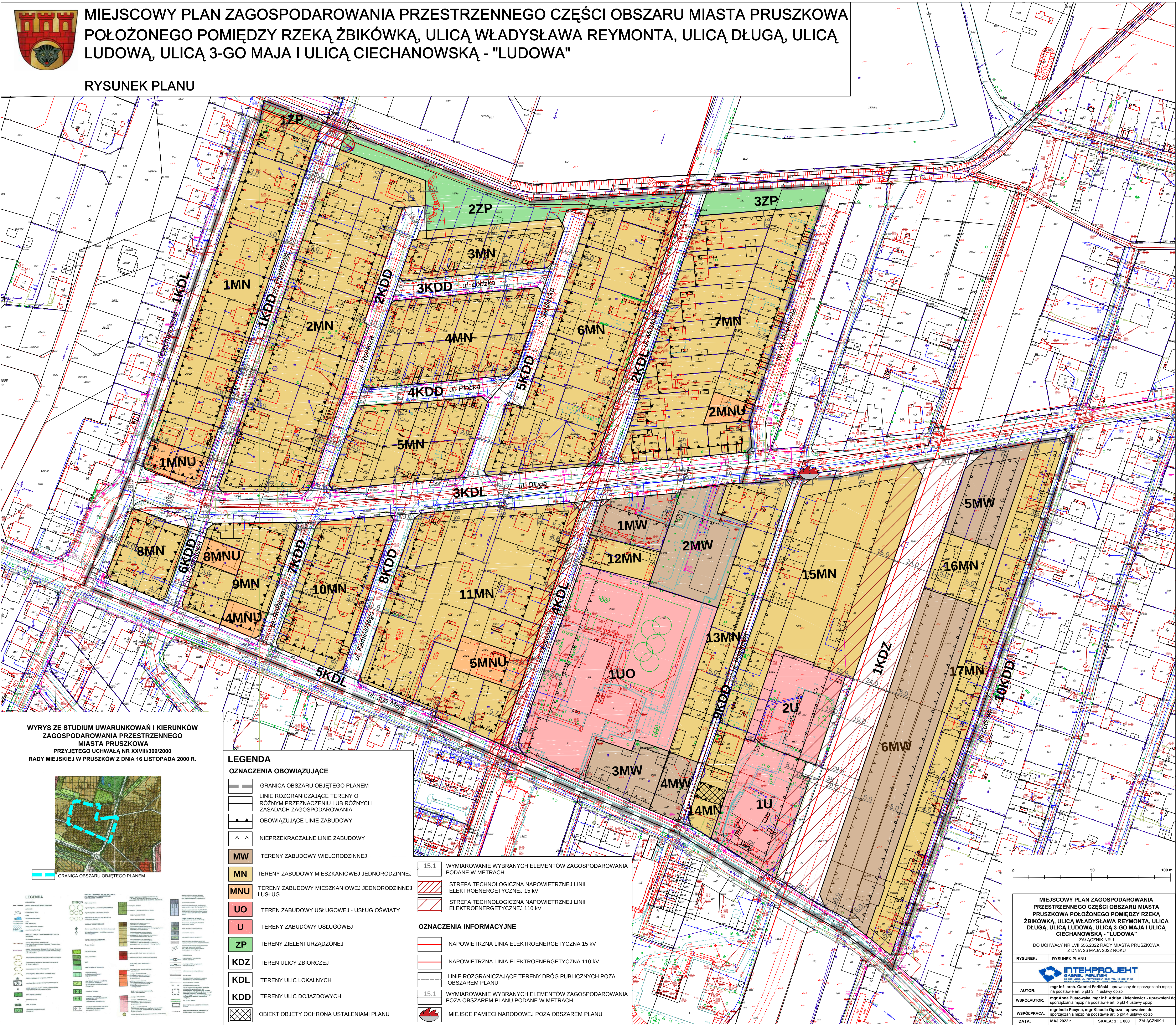
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII.556.2022

Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Pruszkowa, stwierdza co następuje:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony czterokrotnie do publicznego wglądu;
- 2) podczas pierwszego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 18 listopada 2019 r. do 9 grudnia 2019 r. w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 23 grudnia 2019 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 503), do Prezydenta Miasta Pruszkowa wpłynęło czternaście uwag zgłoszonych przez Klub Radnych Koalicji Obywatelskiej oraz osoby prywatne. Po korekcie Prezydent Miasta Pruszkowa jedną uwagę uwzględnił w całości, osiem uwag nie uwzględnił w całości i pięć uwag nie uwzględnił w części;
- 3) podczas drugiego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 28 lutego 2020 r. do 23 marca 2020 r. w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 6 kwietnia 2020 r. zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 503), do Prezydenta Miasta Pruszkowa wpłynęło dwanaście uwag zgłoszonych przez osoby prywatne. Po korekcie Prezydent Miasta Pruszkowa dziesięć uwag nie uwzględnił w całości, a dwóch uwag nie uwzględnił w części;
- 4) podczas trzeciego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 8 października 2020 r. do 29 października 2020 r. w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 13 listopada 2020 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 503), do Prezydenta Miasta Pruszkowa wpłynęło dziewięć uwag zgłoszonych przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa. Prezydent Miasta Pruszkowa dwóch uwag nie uwzględnił, a siedem uwag uwzględnił w całości;
- 5) podczas czwartego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu od 14 marca 2022 r. do 5 kwietnia 2022 r. w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag do 20 kwietnia 2022 r., zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 503), do Prezydenta Miasta Pruszkowa wpłynęło sześć uwag zgłoszonych przez Klub Radnych Koalicji Obywatelskiej Miasta Pruszkowa i osoby prawne. Prezydent Miasta Pruszkowa jednej uwagi nie uwzględnił, a pięć uwag pozostawiła bez rozstrzygnięcia jako wykraczające poza zakres wprowadzonych zmian.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miasta Pruszkowa, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pruszkowa		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
pierwsze wyłożenie projektu miejscowego planu miejscowego do publicznego wglądu									
1.	03.12.2019 r. Nr rej. 30262	Klub Radnych Koalicji Obywatelskiej	1.1. Wnoszą, o: zmianę planu zagospodarowania przestrzennego i zwiększenie współczynnika parkowania z 1,3 do 1,5 dla budynków wielorodzinnych;	tereny MW	W §14 ust. 5 pkt 1 lit. a tiret pierwsze - ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja dla mieszkańców w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny.		+		+
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zwiększenia liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja dla mieszkańców w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny. Ustalona liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, na której jest realizowana inwestycja dla mieszkańców w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej odpowiada przyjętej przez Miasto polityce w ww. zakresie oraz ustalonym wskaźnikom na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.							
	j.w.	j.w.	1.2. Wnoszą, o: zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 35% na terenie 5MW;	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 5 na terenie 5MW ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na poziomie 25%.		+		+
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Nie zwiększa się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 25% do 35% na terenie 5MW aktualnie 5MW, 6MW i 16MN (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Ostatecznie zwiększono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30%. Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej pozostaje zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz odpowiada wskaźnikom zabudowy na							

		terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.							
	j.w.	j.w.	1.3. Wnoszą, o: zmniejszenie intensywności zabudowy działki budowlanej dla obszaru 5MW do 1,9;	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 4 lit. b tiret drugie na terenie 5MW ustalono maksymalną intensywności zabudowy działki budowlanej na poziomie 2,5.		+		+
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 2,5 do 1,9 na terenie aktualnie 16MN, 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Ustalona w projekcie planu maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.							
2	06.12. 2019 r. Nr rej. 30564	Osoby prywatne*	2.1. Wnoszą, o: zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16MN (aktualnie 17MN);	teren 5MW aktualnie 5MW, 6MW i 16MN	Na rysunku planu na terenie 5MW wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od wspólnej linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 16MN.		+		+
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się poprzez zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu) (aktualnie 16MN, 5MW i 6MW) od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN (teren 16MN wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu aktualnie 17MN) z 5,0 m do 10,0 m. Ustalona odległość dla nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie aktualnie 16MN, 5MW i 6MW od granicy terenu 17MN będzie zapewniać harmonijne ukształtowanie przestrzeni oraz nie będzie powodować utrudnienia realizacji inwestycji w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz towarzyszącej jej infrastruktury zgodnie z pozostałymi ustaleniami projektu planu oraz przepisami odrębnymi.							
	j.w.	j.w.	2.2. Wnoszą, o: zmniejszenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 3 lit. a na terenie 5MW ustalono maksymalną wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 50%.		+		+

			budowlanej do 30%; na terenach MW						
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie aktualnie 16MN, 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu) z 50% do 30%. Ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz charakterystyce zabudowy na terenach w sąsiedztwie ujętych w obowiązujących planach miejscowych.							
	j.w.	j.w.	2.3. Wnoszą, o: zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 1,5 na terenie 5MW a do 1,2 na pozostałych terenach 1MW, 2MW, 3MW i 4MW	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 4 lit. b na terenie 5MW i 3MW ustalono maksymalną intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 2,5, na terenie 1MW na poziomie 1,8, a na pozostałych terenach 2MW i 4MW na poziomie 1,2.		+		+
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej: -na terenie 1 MW z 1,8 na 1,2 , -na terenie 3MW i 5MW z 2,5 na 1,5 -uwaga niezasadna, ponieważ na terenach 2MW i 4MW maksymalny wskaźnik był ustalony na 1,2, Pozostawia się : -na terenie 1 MW - 1,8, -na terenie 2MW - 1,2 -na terenie 3MW - 2,5, -na terenie 4MW - 1,2 -na terenie aktualnie 5MW i 6MW (poprzednie 5MW) -2,5. Ustalone maksymalne intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej odpowiadają pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.							
	j.w.	j.w.	2.4. Wnoszą, o: Zwiększenie minimalnego udziału	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 5 na terenach MW ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej		+		

			powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 25% na 40%;		wynoszący 25%.				+
		Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Nie zwiększa się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 25% do 40% na terenach MW. Ostatecznie zwiększono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30%. Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej pozostaje zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.							
	j.w.	j.w.	2.5. Wnoszą, o: zmniejszenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków do 3, przy czym trzecią kondygnację nadziemną nakazać realizować wyłącznie jako poddasze użytkowe;	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN, tereny 1MW, 2MW, 3MW i 4MW	W §18 ust. 2 pkt 6 na terenie 1MW ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków do 5, na terenie 3MW i 5MW do 4 kondygnacji, na terenie 2MW i 4MW do 3 kondygnacji.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Nie ustala się w terenach 1MW, 2MW, 3MW, 5MW i 6 MW (poprzednio 5MW) trzeciej kondygnacji nadziemnej jako poddasze użytkowe. Ostatecznie na terenach 5MW i 6 MW (poprzednio 5MW) ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków na 3. Nie ustala się maksymalnej liczby kondygnacji na 3 dla terenów 1MW i 3MW.						
	j.w.	j.w.	2.6. Wnoszą, o: zmniejszenie maksymalnej wysokości budynków na terenie 5MW do 10,0 m;	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 8 lit c na terenie 5MW ustalono maksymalną wysokości budynków 15,0 m.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej wysokości budynków z 15,0 m do 10,0 m na terenie 16MN, 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Ostatecznie na terenach 5MW, 6 MW i 16MN (poprzednio 5MW) ustalono maksymalną						

			wysokość budynków na 12,0 m. Ustalona maksymalna wysokość budynków odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						
	j.w.	j.w.	2.7. Wnoszą, o: ustalenie dla dachów budynków dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci nieprzekraczających 35° - dla terenu 5MW	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 9 lit. b w tym na terenie 5MW ustalono realizację dachów płaskich.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi, w części: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie dopuszczenia realizacji wyłącznie dachu spadzistego o nachyleniu połaci nieprzekraczający 35° na terenach 5MW, 6MW i 16MN (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu). Ustalony kąt nachylenia połaci nawiązuje do kąta ustalonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie, co będzie stanowiło gwarancję dla zapewnienia ładu przestrzennego.						
	j.w.	j.w.	2.8. Wnoszą, o: zmniejszenia maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 6,0 m na terenach 1MW, 3MW i 5MW	teren 5MW aktualnie 5MW i 6MW i 16MN	W §18 ust. 2 pkt 10 , na terenie 1MW ustalono możliwość realizacji maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 16,5 m; Na terenie 3MW ustalono możliwość realizacji maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 11,0 m; Na terenie 5MW (aktualnie 5MW i 6MW) ustalono możliwość realizacji maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 13,0 m; Na pozostałych terenach czyli 2MW i 4MW ustalono możliwość realizacji maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 10,5 m.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej wysokości górnej						

			krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 6,0 m na terenach 16MN, 5MW i 6MW (teren 5MW wg projektu wyłożonego do publicznego wglądu) oraz na terenach 1MW i 3MW. Ostatecznie na terenach 5MW, 6 MW i 16MN (poprzednio 5MW) ustalono maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków na 12,0 m. Ustalona maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						
3	18.12. 2019 r. Nr rej 31750	Osoba prywatna*	Wnosi o: przeznaczenie części działki nr ew. 73, 71/2, 71/3 i 72 obr. 9 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a część pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z zał. graficznym do uwagi.	dz. ew. nr 73, 71/2, 71/3 i 72 obr. 9	W §18 ust. 1 pkt 1 ustala się przeznaczenia podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami lokalizowanymi w lokalach wydzielonych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi, w części: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmiany przeznaczenia terenu dla części działek ew. nr 73, 71/2, 71/3 i 72 obr. 9 zgodnie z zał. graficznym do uwagi. Ustalony zasięg terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 16MN, w stosunku do ww. załącznika do uwagi, pomniejszony został na działkach nr ew. 71/2, 71/3 i 72 obr. 9 o 1,0 m od strony północnej. Zmniejszenie to ma na celu zagwarantowanie terenów o zbliżonej powierzchni w celu ewentualnej zamiany działek między wnioskodawcą a Miastem.						

4	23.12. 2019 r. Nr rej. 32309	Osoba prywatna*	Wnosi o: Zmianę dopuszczalnej wysokości do 15,0 m wraz z możliwością realizacji dachu płaskiego, dwustronnie spadzistego lub jednostronnie spadzistego.	dz. ew. nr 104 obr. 8 na terenie 4MN	W §19 ust. 2 pkt 10 lit. a tiret drugie ustalono maksymalną wysokości budynków 12,0 m. W §19 ust. 2 pkt 11 lit. b ustalono realizację: b)dla pozostałych budynków: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 35°.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN, do 15,0 m oraz zmiany kąta nachylenia połaci. Ustalona maksymalna wysokość budynków na terenie 4MN oraz kąt nachylenia połaci dachów odpowiada uwarunkowaniom występującym na ww. terenie oraz w jego otoczeniu, co będzie stanowiło gwarancję dla zapewnienia ładu przestrzennego. Dodatkowo ustalony kąt nachylenia połaci w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu odpowiada wskazanej treści uwagi w powyższym zakresie, w związku z powyższym jest ona bezprzedmiotowa. Ponadto w ramach istniejącej zabudowy w §11 pkt 7 m.in.: w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także dopuszcza się dostosowanie kształtu dachu dla rozbudowywanego budynku, do formy dachu zabudowy istniejącej.						
drugie wyłożenie projektu miejscowego planu miejscowego do publicznego wglądu									
L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pruszkowa		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	06.04. 2020 r. Nr rej 8427	Osoby prywatne*	1.1. Wnoszą o: zmniejszenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy	Tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 3 lit. a na terenie 5MW i 6MW ustalono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej		+		+

			w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%;		na poziomie 50%.				
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 5MW i 6MW z 50% do 30%. Ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						
	06.04. 2020 r. Nr rej 8427	Osoby prywatne*	1.2. Wnoszą o: zmniejszenie intensywności działki budowlanej do 1,5;	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 4 lit. b tiret drugie na terenie 5MW i 6MW ustalono maksymalną intensywności zabudowy działki budowlanej na poziomie 2,5.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej z 2,5 do 1,5 na terenie 5MW i 6MW. Ustalona maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						
	06.04. 2020 r. Nr rej 8427	Osoby prywatne*	1.3. Wnoszą o: zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%;	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 5 na terenie 5MW i 6MW ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wynoszący 25%.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 25% do 40% na terenie 5MW i 6MW. Ostatecznie w terenach 5MW i 6MW zwiększono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30%. Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej pozostaje zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						
	06.04. 2020 r. Nr rej	Osoby prywatne*	1.4. Wnoszą o: ograniczenia wysokości zabudowy do 3	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 6 lit. c na terenie 5MW i 6MW ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków do 4.		+		+

	8427		kondygnacji nadziemnych i maksymalnej wysokości budynków do 10,0 m;		W §18 ust. 2 pkt 8 lit. c na terenie 5MW i 6MW ustalono maksymalną wysokości budynków 15,0 m.				
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi, w części: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie ograniczenia maksymalnej wysokości budynków do 10m. Ostatecznie ustalono maksymalną wysokość budynków na terenach 5MW i 6MW na 12,0 m. Ustalona maksymalna wysokość budynków odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie. Ostatecznie ustalono maksymalną liczbę kondygnacji w terenach 5MW i 6MW na 3.						
	06.04. 2020 r. Nr rej 8427	Osoby prywatne*	1.5.Wnoszą o: zmniejszenia maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 9,0 m.	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 10 lit. c na terenie 5MW i 6MW ustalono możliwość realizacji maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 13,0 m.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie ograniczenia maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 9.0m. Ostatecznie ustalono tę wysokość na poziomie 12,0 m.						
2	06.04. 2020 r Nr rej 8500.	Osoby prywatne*	2.1. Wnoszą, o: zmniejszenia maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%;	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 3 lit. a na terenie 5MW i 6MW ustalono maksymalną wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 50%.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 5MW i 6MW z 50% do 30%. Ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						

	j.w.	j.w.	2.2. Wnoszą, o: Zmniejszenie intensywności działki budowlanej do 1,5;	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 4 lit. b tiret drugie na terenie 5MW i 6MW ustalono maksymalną intensywności zabudowy działki budowlanej na poziomie 2,5.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej z 2,5 do 1,5 na terenie 5MW i 6MW. Ustalona maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						
	j.w.	j.w.	2.3. Wnoszą, o: zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 40%;	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 5 na terenie 5MW i 6MW ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wynoszący 25%.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z 25% do 40% na terenie 5MW i 6MW. Ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej pozostaje zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie. Ostatecznie w terenach 5MW i 6MW zwiększono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30%.						
	j.w.	j.w.	2.4. Wnoszą, o: ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnej wysokości budynków do 10,0 m	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 6 lit. c na terenie 5MW i 6MW ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków do 4. W §18 ust. 2 pkt 8 lit. c na terenie 5MW i 6MW ustalono maksymalną wysokości budynków 15,0 m.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie ograniczenia maksymalnej wysokości budynków do 10m i 3 kondygnacji. Ostatecznie ustalono maksymalną wysokość budynków na terenach 5MW i 6MW na 12,0m. Ostatecznie ustalono maksymalną liczbę kondygnacji w terenach 5MW i 6MW na 3. Ustalona maksymalna wysokość budynków odpowiada wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych						

			w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						
	j.w.	j.w.	2.5.Wnoszą, o: Zmniejszenie maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 9,0 m.	tereny 5MW i 6MW	W §18 ust. 2 pkt 10 lit. c na terenie 5MW i 6MW ustalono możliwość realizacji maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków do 13,0 m.		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględnia się w zakresie zmniejszenia maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków z 13,0 m do 9,0 m na terenie 5MW i 6MW. Ostatecznie na terenach 5MW, 6MW i 16MN (poprzednio 5MW) ustalono maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dolnej krawędzi okapu dachu budynków na 12,0 m. Ustalona maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków odpowiada pozostałym przyjętym parametrom zabudowy w ramach ww. terenów oraz wskaźnikom zabudowy na terenach o podobnej charakterystyce przyjętych w obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.						
3. 4.	06.04. 2020 r Nr rej. 8595. i	Osoba prywatna*	Wnosi, o: zmianę kategorii drogi zbiorczej (1KDZ) na drogę publiczną kategorii L.	Teren 1KDZ	W §25 ust. 1 pkt 1 dla terenu 1KDZ przeznaczenie podstawowe pod komunikację drogową – ulica zbiorcza. Linie rozgraniczające ulicy zbiorczej 1KDZ zgodnie z rysunkiem planu.	-	-	Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Pruszkowa	

	15.04. 2020 r Nr rej. 8996		Uwagi pozostawia się bez rozstrzygnięcia: Uwagi zgłoszone do projektu planu (jednobrzmiące), są bezprzedmiotowe ponieważ wykraczają poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie były tereny 5MW, 6MW i 16MN (teren 5MW z pierwszego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego). Niezależnie od powyższego nie zmienia się kategorii ulicy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ na rysunku planu, na ulicę klasy lokalnej. Ustalenia w zakresie klasy (a nie kategorii) ulicy zbiorczej nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., na podstawie którego sporządzany jest projekt planu. Ponadto ustalenia projektu planu w zakresie dotyczącym układu komunikacyjnego pozostają zgodne z ustaleniami planów miejscowych zlokalizowanych w jego bezpośrednim sąsiedztwie, tj.: mpzp części obszaru Pruszkowa – Żbików – 3-go Maja (uchwała Nr XX.226.2016 z dnia 9.06.2016 r.) oraz mpzp części obszaru Żbików – Bąki w Pruszkowie – Obszar I (uchwała Nr XLV/426/2014 r. z dnia 29.05.2014 r. zmieniona uchwałą Nr XIV.140.2015 z dnia 3.12.2015 r.). Ulica klasy zbiorczej w obszarze opracowania będzie stanowiła zatem kontynuację projektowanego układu komunikacyjnego oraz będzie zapewniała dogodne powiązanie komunikacyjne o charakterze lokalnym, a także dojazd do działek budowlanych bezpośrednio do nie Przyległych.						
trzecie wyłożenie projektu miejscowego planu miejscowego do publicznego wglądu									
L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pruszkowa		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1.	13.11.2020r.	Komisja Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa	1. Wnoszą, że: Ustalenia § 18 ust. 2 pkt 8 – o maksymalnej wysokości zabudowy są niespójne z lit a - czyli że maksymalna wysokość zabudowy, a maksymalna wysokość budynków są niespójne	Tereny 1 MW - 6MW	W § 18 ust. 2 pkt 8 ustalono, że: maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym budynków: a) na terenie 1MW: 18 m, b) na terenie 3MW: 14 m, c) na terenach 5MW i 6MW: 12 m, d) na pozostałych terenach: 12 m		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo ustala się wysokość zabudowy. Definicja zabudowy, zgodnie z Prawem budowlanym odnosi się do wszystkich obiektów budowlanych: „wysokość zabudowy to wysokość obiektów budowlanych np. słupów linii 15kV”. Otrzymaliśmy stanowisko PGE, że słupy linii 15kV muszą mieć od 10 -15 m wysokości. Średnio wysokość słupów linii NN wynosi od 9 m do 18 m. Dlatego przyjmujemy 15 m dla ustalenia wysokości zabudowy. Dla odróżnienia „zabudowy” ustala się wysokość budynków. Dlatego dodatkowo ustalamy wysokość budynków.						
	j.w.	j.w.	2. Wnoszą: zapytanie czy teren 16MN nie miał być zmieniony na MW	16MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+		+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Ustalenie w projekcie planu uwzględnia uwagi właścicieli działki oraz możliwość przekształcenia granic działek w terenach 16MN, 5 MW i 6MW w celu wydzielenia działek o prawidłowych przestrzennych parametrach.						

czwarte wyłożenie projektu miejscowego planu miejscowego do publicznego wglądu

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pruszkowa		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	17.03.2022r. Nr rej.	Osoba fizyczna*	Wnosi, o: Zmianę ustalenia o wysokości zabudowy w	Tereny 1MN - 17MN	MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		+		

	8177		zakresie „pozostałych obiektów budowlanych: 14m dla terenów 1MN-17MN Podnosi, że nie rozumie znaczenia i celu wprowadzania takiego zapisu dla terenu 17MN. Na terenie 17MN znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne parterowe o elewacji nieprzekraczającej 3m.						+
			Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustala się obowiązkowo min. maksymalną wysokość zabudowy. Pojęcie „wysokość zabudowy” nie zostało zdefiniowane, ani w ustawie o planowaniu przestrzennym, ani w rozporządzeniach wykonawczych, wydanych do tej ustawy. Pojęcie zabudowy jest pojęciem szerszym niż pojęcie budynku. Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym ograniczenie definicji zabudowy wyłącznie do budynków spowodowałoby iż dokonanie pomiaru wysokości innych obiektów budowlanych byłoby niewykonalne. Zabudową jest więc nie tylko budowa budynku lecz również budowa innego obiektu budowlanego. Celem uniknięcia rozbieżnych interpretacji niedookreślonego pojęcia, korzystamy z definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, właściwej dla prawa budowlanego, nieadekwatnej do istoty planowania przestrzennego. Dlatego w planie zagospodarowania odrębnie ustalamy wysokość budynków i odrębnie wysokość zabudowy czyli „innych obiektów budowlanych, które nie są budynkami (np. słupów sieci napowietrznych lub oświetlenia). W planie dla terenów MN w § 19 ust. 2 w pkt 10 ustalono wysokość budynków na różnych terenach: dla terenu 14MN - 10 m, dla terenu 16MN 12 m, dla pozostałych terenów - 12 m. Czyli wysokość zabudowy ustalona na 14 m nie zakłóci wysokości budynków na terenie 17MN. Należy podkreślić, że ustalona wysokość zabudowy na 14 m wynika z uwzględnienia takiego wniosku złożonego 13.11.2020 r. przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa.						
2	14.04. 2022r. Nr rej.	Klub Radnych Koalicji Obywatelskiej	2.1. Wnoszą o: zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego	Tereny 1 MNU- 5MNU	MNU zabudowa budowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	-	-		Zgodnie z

	11592	Miasta Pruszkowa	symbolem 4MNU na 4MN ponieważ ta uwaga była wielokrotnie zgłaszana i nie ma tam żadnych usług					rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Pruszkowa
			Uwagę pozostawia się bez rozstrzygnięcia. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zgodnie z treścią ogłoszeń i obwieszczeń przedmiotem wyłożenia projektu planu w niezbędnym zakresie nie dotyczyło przeznaczenia terenów MNU. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego trzykrotnie nie były zgłaszane takie uwagi.					
	j.w.	j.w.	2.2. Wnoszą, o: określenie dla terenu 6MW: a) maksymalnej liczby kondygnacji budynków - 3 b) maksymalnej wysokości budynków - 12m c) maksymalnej wysokości zabudowy 13,5m	Teren 6MW	MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Pruszkowa
			Uwagę pozostawia się bez rozstrzygnięcia. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Dla terenów 1MW - 4MW zmieniono wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Teren 6MW nie podlegał zmianie. W projekcie planu zostały wprowadzone ustalenia zgodnie z uwagą zgłoszoną przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa dnia 13 listopada 2020r.					
	j.w.	j.w.	2.3. Wnoszą, o: określenie dla terenu 5MW: a) maksymalnej liczby kondygnacji budynków	Teren 5MW	MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	Zgodnie z

			– 2, b)maksymalnej wysokości budynków – 10 m, c)maksymalnej wysokości zabudowy 12,0 m.					rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Pruszkowa
			Uwagę pozostawia się bez rozstrzygnięcia. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Dla terenów 1MW - 4MW zmieniono wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Teren 6MW nie podlegał zmianie. W projekcie planu zostały wprowadzone ustalenia zgodnie z uwagą zgłoszoną przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa dnia 13 listopada 2020r.					
3	20.04. 2022r. Nr rej. 11929	Osoby fizyczne*	Wnoszą, o: wprowadzenie zmian ustaleń dla terenu 5MW: a)przeznaczenie tego terenu pod zabudowę MN, b)ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 10 m.	Teren 5MW	MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	Zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Pruszkowa
			Uwagę pozostawia się bez rozstrzygnięcia. Uwaga zgłoszona do projektu planu jest bezprzedmiotowa, ponieważ wykracza poza zakres problematyki będącej przedmiotem wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Dla terenów 1MW - 4MW zmieniono wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Teren 5MW nie podlegał zmianie. W projekcie planu do IV wyłożenia zostały wprowadzone ustalenia zgodnie z uwagą zgłoszoną przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miasta Pruszkowa dnia 13 listopada 2020 r.					

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa
Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII.556.2022

Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy rzeką Żbikówką, ulicą Władysława Reymonta, ulicą Długą, ulicą Ludową, ulicą 3-go Maja i ulicą Ciechanowską – „Ludowa” oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu miasta.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych: teren ulicy zbiorczej (KDZ), tereny ulic lokalnych (KDL) oraz tereny ulic dojazdowych (KDD).

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, które będą obciążać budżet miasta Pruszkowa, obejmować będzie przede wszystkim wykup gruntów pod realizację drogi publicznej – ulicy zbiorczej. Zakłada się również, że część dróg publicznych – ulica zbiorcza (1KDZ) oraz ulice dojazdowe (1KDD i 6KDD) będą wymagały pełnego lub częściowego urządzenia.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy miasta lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu miasta;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miasta Pruszkowa, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju miasta.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym miasta, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. 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 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII.556.2022

Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 26 maja 2022 r.

Zalacznik4.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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę