



WPP.6727.1.189.2023.EŁ

Pruszków, dnia 30.08.2023 r.

Gmina Miasto Pruszków
ul. J. I. Kraszewskiego 14/16
05-800 Pruszków
Pełnomocnik:
Pan Paweł Zackiewicz
ul. Korotyńskiego 23/59
02-123 Warszawa

W Y P I S

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Żbików II etap 2

Prezydent Miasta Pruszkowa działając na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zawiadamia, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Żbików II etap 2, uchwalonym Uchwałą Nr XLVII/452/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 sierpnia 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 października 2014 r. poz. 9836, nieruchomość położona w Pruszkowie przy ul. Rysiej - *działka ew. nr 23 obręb 04* i ul. Granitowej – *działka ew. nr 5/16 obręb 05*, oznaczona na załączonym wyrysie z planu kolorem czerwonym znajduje się na terenie:

- *zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem 6UMN – cz.dz.ew.nr 23 obr. 4,*
- *zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem 28UMN – cz.dz.ew.nr 23 obr. 4,*
- *zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 21ZP – cz.dz.ew.nr 23 obr. 4,*
- *zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 22ZP – cz.dz.ew.nr 5/16 obr. 5,*
- *ulic głównych, oznaczonej symbolem 2KDG2/2 – cz.dz.ew.nr 23 obr. 4,*
- *ulic lokalnych, oznaczonej symbolem 6KDL1/2 – cz.dz.ew.nr 23 obr. 4,*
- *ulic dojazdowych, oznaczonej symbolem 9KDD1/2 – cz.dz.ew.nr 23 obr. 4,*
- *ulic dojazdowych, oznaczonej symbolem 21KDD1/2 – cz.dz.ew.nr 5/16 obr. 5.*

Uwaga:

1. *Działka ew. nr 23 obręb 04 oraz działka ew. nr 5/16 obręb 05 znajdują się w granicach istniejących melioracji /terenów zdrenowanych/.*
2. *Działka ew. nr 23 obręb 04 oraz działka ew. nr 5/16 obręb 05 znajdują się w strefie wykluczenia zabudowy wzdłuż rzeki Żbikówki.*
3. *Na terenie działki ew. nr 23 obręb 04 oraz działki ew. nr 5/16 obręb 05 wyznaczono kierunki rozwoju ścieżek rowerowych.*
4. *Na terenie działki ew. nr 23 obręb 04 jest wyznaczony pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej.*

§24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5UMN, 6UMN, 7UMN, 9UMN, 11UMN, 12UMN, 14UMN, 28UMN, 29UMN, 35UMN, 39UMN, 47UMN, 51UMN, 64UMN ustala się tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzone oraz obiekty małej architektury.
3. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 ustala się:
- 1) możliwość realizacji funkcji usługowej i mieszkaniowej w ramach jednego obiektu lub obiektów oddzielnych;
 - 2) możliwość rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej zachowując jedynie zabudowę usługową;
 - 3) możliwość rezygnacji z zabudowy usługowej zachowując jedynie zabudowę mieszkaniową;
 - 4) uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu, prognozowanej strefy występowania poziomu hałasu przekraczającego poziom wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej;



- 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;
- 6) na działce budowlanej ustala się lokalizowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej, budynku mieszkalnego wolno stojącego i budynków z usługami albo tylko budynków z usługami - 700 m². Parametr nie dotyczy działek utworzonych w wyniku podziałów związanych z wydzieleniem układu komunikacyjnego wskazanego na rysunku planu;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,02;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5UMN, 6UMN, 9UMN, 11UMN, 12UMN, 13UMN, 14UMN, 28UMN, 35UMN, 39UMN, 47UMN, 51UMN, 64UMN - nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 7UMN oraz 29UMN - nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) dla terenu 7UMN, zachowanie jako powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie mniej niż 80% z usytuowanej na tej działce budowlanej powierzchni, oznaczonej na rysunku planu jako grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne;
- 13) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10m;
- 14) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla funkcji usługowych - 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla funkcji usługowych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
- 15) przy łącznym występowaniu funkcji mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc parkingowych - parametr ten należy obliczać jako liczbę wymaganych miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
- 16) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0° -45° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);
- 17) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 18) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy.

4. Plan dopuszcza zachowanie i adaptację budynków istniejących, z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1-5 i 9-18.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, budynku mieszkalnego wolno stojącego i budynków z usługami albo tylko budynków z usługami - 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic lub ciągu pieszo-jezdnego w zakresie 45° -135°;
- 4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających ulic lokalnych, ulic dojazdowych, ulicy zbiorczej i ciągów pieszo-jezdných.

7. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, na terenie 47UMN, obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 pkt 2.

8. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, na terenach 9UMN i 47UMN obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 pkt 3.

9. W granicach terenów zdrenowanych, oznaczonych na rysunku planu na terenach: 5UMN, 6UMN, 7UMN, 14UMN, 28UMN i 29UMN, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

§29. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13ZP, 17ZP, 21ZP, 22ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP, 49ZP, 50ZP, 73ZP** ustala się tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej, ogólnie dostępna, obudowa biologiczna rzeki Żbikówki, zieleni izolacyjna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: terenowe obiekty rekreacyjno-sportowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy trwałej i tymczasowej. Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z oczyszczaniem wód deszczowych oraz miejsca do parkowania (na terenie 73ZP) pod warunkiem zachowania, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, wzdłuż rzeki Żbikówki.

5. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

§36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDG2/2** ustala się ulicę główną (projektowana droga ponadregionalna "Paszkowianka").

2. Dla ulicy, o której mowa w ust. 1, na odcinku obowiązywania planu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 35,0 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań do 64,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość podstawową jezdni - 2 x 7,0 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonach skrzyżowań;
- 3) lokalizację skrzyżowań:
 - a) skrzyżowanie z ciągiem projektowanych ulic **6KDL1/2** i ulicą zbiorczą (ul. Ożarowska - droga wojewódzka nr 701, przyległa do obszaru planu), ze wszystkimi relacjami skrotnymi,
 - b) skrzyżowanie z ciągiem projektowanych ulic **3KDL1/2** i **4KDL1/2**, ze wszystkimi relacjami skrotnymi,
 - c) skrzyżowanie z projektowanymi ulicami **5KDL1/2** i **16KDL1/2**, na prawoskrętach, z możliwością dodatkowych relacji ruchu za zgodą zarządcy drogi **2KDG**.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 3.

4. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w § 17 pkt 3.

§38. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDL1/2, 5KDL1/2, 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 11KDL1/2, 12KDL1/2, 13KDL1/2, 14KDL1/2, 15KDL1/2, 16KDL1/2** i **17KDL1/2** plan ustala ulice lokalne.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, na odcinkach obowiązywania planu, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla ulic **4KDL1/2, 5KDL1/2, 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 12KDL1/2, 13KDL1/2, 14KDL1/2, 15KDL1/2, 16KDL1/2, 17KDL1/2**-12,0 m;
 - b) dla ulicy **11KDL1/2** - odcinek zachodni 12,0 m i odcinek wschodni 15,0 m;
- 2) szerokość podstawowa jezdni - 7,0 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

3. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu **15KDL1/2** obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 pkt 2.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, na terenach **4KDL1/2** i **15KDL1/2** obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 pkt 3.

5. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenach **6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 11KDL1/2, 17KDL1/2** obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

§39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KDD1/2, 18KDD1/2, 19KDD1/2, 20KDD1/2, 21KDD1/2, 22KDD1/2, 23KDD1/2, 24KDD1/2, 25KDD1/2**, ustala się ulice dojazdowe.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, na odcinkach obowiązywania planu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m (z poszerzeniami i przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu);

2) szerokość jezdni - 5,0 m.

3. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu 25KDD1/2 obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 pkt 2.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wyznaczonej na rysunku planu, na terenach 19KDD1/2 i 25KDD1/2 obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 1 pkt 3.

5. W granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, na terenach 9KDD1/2, 18KDD1/2, 20KDD1/2, 21KDD1/2, 22KDD1/2, 23KDD1/2, obowiązują ustalenia zawarte w §17 pkt 3.

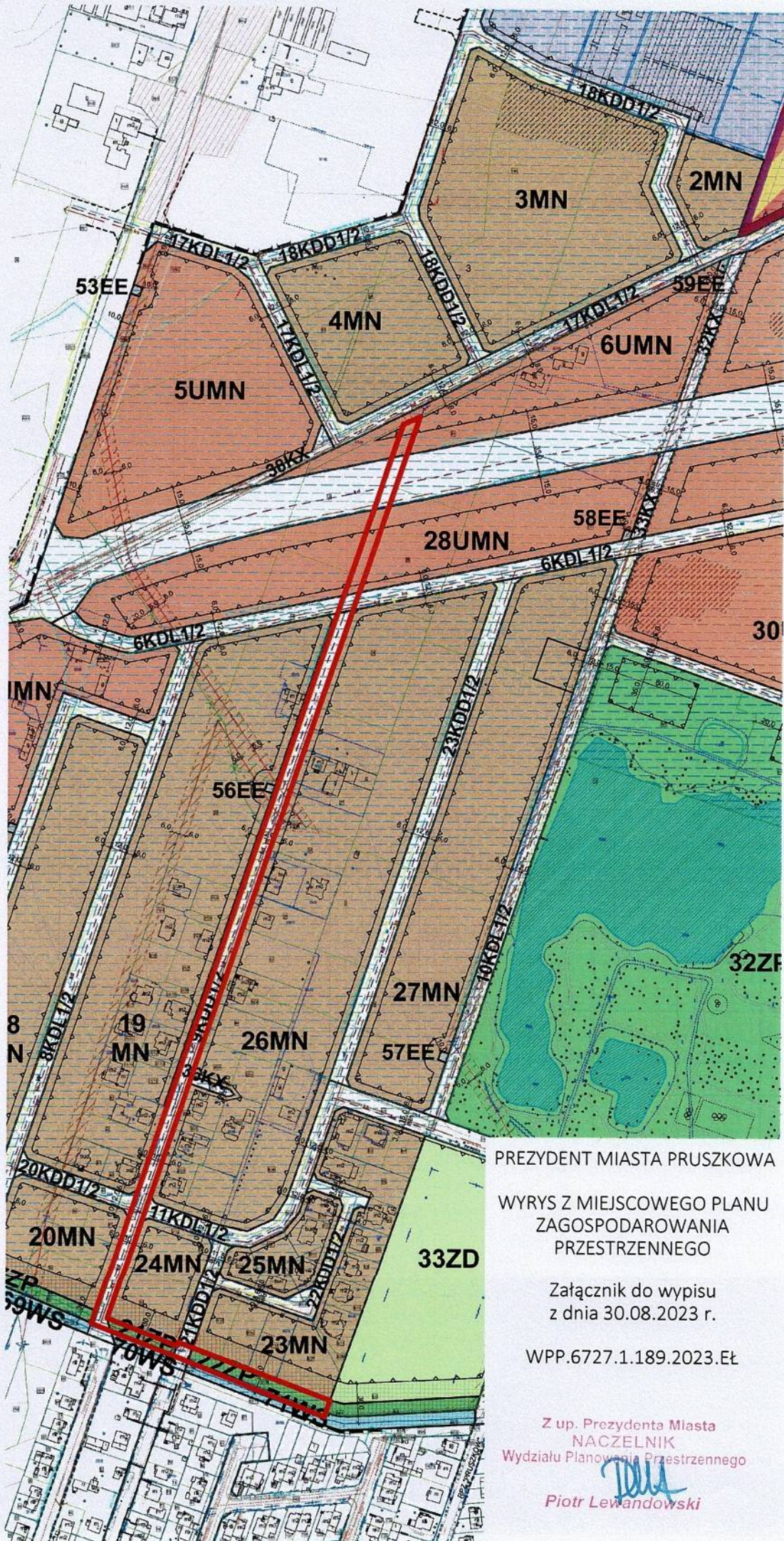
Z up. Prezydenta Miasta
PRUSZKOWA
Wydziału Planowania Przestrzennego
PWW
Piotr Lwowski

Załącznik:

1. WYRYS Z PLANU + Legenda.
2. Fragment Uchwały Nr XLVII/452/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 sierpnia 2014 r.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UMN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW
- RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI OGRODNICZEJ I SZKÓLKARSKIEJ
- ZP/RU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W ZESPOLE OBSŁUGI PRODUKCJI OGRODNICZEJ I SZKÓLKARSKIEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZPWSUS TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ PARKU MIEJSKIEGO
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- EE TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH (STACJE TRANSFORMATOROWE, RPZ)
- KDA-2 TEREN AUTOSTRADY
- KDG TERENY ULIC GŁÓWNYCH
- KDZ TERENY ULIC ZBIORCZYCH
- KDL TERENY ULIC LOKALNYCH
- KDD TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- KX TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- OZNACZENIA USTANOWIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICE TERENÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE ISTNIEJĄCYCH MELIORACJI / TERENY ZDROWIANE /
- POMNIK PRZYRODY - DRZEWO
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- PROGNOZOWANA STREFA WYSTĘPOWANIA POZIOMU HAŁASU PRZEKRACZAJĄCEGO POZIOM WARTOŚCI DOPUSZCZALNYCH DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- PAS TECHNOLOGICZNY NAPIĘTRZNEJ LINII ENERGETYCZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- GRANICE ISTNIEJĄCYCH WŁASNOŚCI
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- DROGI DOJAZDOWE NA TERENIE AUTOSTRADY
- KIERUNKI ROZWOJU ŚCIEŻEK ROWEROWYCH
- GRUNTY LEŚNE Z UZYSKANA ZGODĄ NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- STREFA WYKLUCZENIA ZABUDOWY WZDŁUŻ RZĘKI ZBIKÓWKI
- POWIERZCHNIOWE ZBIORNIKI WODNE
- ZAKRES INWESTYCJI AUTOSTRADY A2 WG DECYZJI WOJEWODY MAZOWIECKIEGO NR 2501/05 O USTALENIU LOKALIZACJI
- STREFA ZIELENI (WEDŁUG OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO DLA TERENU AUTOSTRADY)
- PRZEJŚCIA DLA ZWIERZĄT (WEDŁUG OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO DLA TERENU AUTOSTRADY)
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- STAN ISTNIEJĄCY / ZASADY UZBROJENIA
- PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ LINII NAPIĘTRZNEJ 110 kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ LINII NAPIĘTRZNEJ 15 kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCY KABEL TELEFONICZNY DOZIEMNY DO ZACHOWANIA
- ISTNIEJĄCY KABEL TELEFONICZNY DOZIEMNY - ODCINEK DO PRZEŁOŻENIA
- KIERUNKI ROZBUDOWY SIECI INFRASTRUKTURY
- KIERUNEK ROZBUDOWY SIECI GAZOWEJ
- KIERUNEK ROZBUDOWY SIECI WODOCIĄGOWEJ
- KIERUNEK ROZBUDOWY SIECI KANALIZACJI BYTOWEJ
- KIERUNEK ROZBUDOWY SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ



PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

Załącznik do wypisu
z dnia 30.08.2023 r.

WPP.6727.1.189.2023.Ł

Z up. Prezydenta Miasta
NACZELNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

Piotr Lewandowski



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 października 2014 r.

Poz. 9836

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2014-10-23 12:06:49

UCHWAŁA NR XLVII/452/2014 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

Załącznik nr 2 do wypisu MPZP
WPP.6727.1.189.2023.ET
z dnia 30.08.2023r.

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Żbików II etap 2

Na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²⁾) oraz Uchwały Nr XII/107/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Żbików II etap 2, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. Zakres regulacji

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa - Żbików II, etap 2, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: zaczynając od północnego narożnika na granicy działki nr ew. 107/2, w kierunku północno-wschodnim wzdłuż prostej łączącej wymieniony narożnik z narożnikiem działki nr ew. 117/2 i dalej do przecięcia z północną granicą administracyjną miasta Pruszkowa wspólną z granicą administracyjną gminy Ożarów Mazowiecki, a następnie wzdłuż tej granicy do przecięcia z granicą rzeki Żbikówki;
 - 2) od północnego-wschodu: wzdłuż północno-zachodniej granicy rzeki Żbikówki (na działkach nr ew. 28/4, 28/18, 28/21, 28/23, 28/24, 28/25, 28/26, 28/29 w obr. 5) w kierunku południowym do przecięcia z zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Reymonta;
 - 3) od południa: wzdłuż południowej granicy rzeki Żbikówki;
 - 4) od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 17 obr. 4, następnie wzdłuż południowej granicy ulicy Żbikowskiej na działce nr ew. 1/5 obr. 4, a następnie w kierunku północnym z przejściem przez ulicę Żbikowską i dalej wzdłuż wschodniej granicy ulicy Ożarowskiej do południowego narożnika działki nr ew. 51/4 obr. 3;
 - 5) od północy i zachodu: wzdłuż południowej i wschodniej granicy działki nr ew. 51/4, następnie wzdłuż wschodniej granicy działek nr ew. 107/5, 107/3 obr. 3 do narożnika na granicy działki nr ew. 107/2.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania podlegających ochronie terenów górniczych, a także terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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

- 1) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo - usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 20 m² i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) **linii rozgraniczającej tereny** - należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
- a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni, kiosków, obiektów małej architektury;
- 5) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 6) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe. Wyraża się ją jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 8) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** -należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 12) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;
- 13) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i cyfrowym lub tylko symbolem literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;

- 15) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie do 10 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 16) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzeniach służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć wszelką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalno-usługowym poza tym lokalem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 18) **usługach i produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową lub produkcyjną posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej powodować przekraczanie standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczenia rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
- 19) **wymianie zabudowy** - należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego z zachowaniem funkcji.

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

§ 6. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice terenów wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) granice zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) granice istniejących melioracji (tereny zdrenowane);
- 4) pomnik przyrody - drzewo;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) prognozowaną strefę występowania poziomu hałasu przekraczającego poziom wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne planu
Rozdział 1.

Ustalenie w zakresie kształtowania przestrzeni i przeznaczenia terenu

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 48MW;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 10MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 31MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 67MN;
 - 3) zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 5UMN, 6UMN, 7UMN, 9UMN, 11UMN, 12UMN, 14UMN, 28UMN, 29UMN, 30UMN, 35UMN, 39UMN, 47UMN, 51UMN, 64UMN;
 - 4) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 65U i 66U;
 - 5) zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, oznaczony na rysunku planu symbolem 74UP;
 - 6) obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU;
 - 7) zieleni urządzonej w zespole obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8ZP/RU;
 - 8) zieleni urządzonej parku miejskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem 32ZP/WS/US;
 - 9) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 13ZP, 17ZP, 21ZP, 22ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP, 49ZP, 50ZP, 73ZP;
 - 10) ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 33ZD, 34ZD;
 - 11) wód powierzchniowych rzeki Żbikówki, oznaczone na rysunku planu symbolami 68WS, 69WS, 70WS, 71WS, 72WS;
 - 12) urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) Rejonowy Punkt Zasilania (RPZ), oznaczony na rysunku planu symbolem 52EE,
 - b) stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 53EE, 54EE, 55EE, 56EE, 57EE, 58EE, 59EE, 60EE, 61EE, 62EE, 63EE;
 - 13) dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných:
 - a) autostrada A-2, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDA-2,
 - b) droga ponadregionalna - ulica główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDG2/2,
 - c) ulice zbiorcze, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDZ1/2, 39KDZ1/2,
 - d) ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 4KDL1/2, 5KDL1/2, 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 11KDL1/2, 12KDL1/2, 13KDL1/2, 14KDL1/2, 15KDL1/2, 16KDL1/2, 17KDL1/2,
 - e) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 9KDD1/2, 18KDD1/2, 19KDD1/2, 20KDD1/2, 21KDD1/2, 22KDD1/2, 23KDD1/2, 24KDD1/2, 25KDD1/2,
 - f) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 26KX, 27KX, 28KX, 29KX, 30KX, 31KX, 32KX, 33KX, 34KX, 35KX, 36KX, 37KX, 38KX.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie towarzyszące oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: autostrady KDA-2, dróg publicznych KDG, KDZ, KDL, KDD oraz tereny wód powierzchniowych WS.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1KDA-2 (autostrada A-2), 2KDG2/2 (projektowana droga ponadregionalna „Paszkowianka”), 39KDZ1/2 (ul. Żytnia – droga powiatowa nr 4117W), 4KDL1/2 (ul. Żbikowska – droga powiatowa nr 3132W) oraz WS (tereny wód powierzchniowych), jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Wyznacza się tereny: ulicy zbiorczej oznaczony symbolem 3KDZ1/2, ulic lokalnych oznaczone symbolami KDL1/2 i ulic dojazdowych oznaczone symbolami KDD, jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Na obszarze planu, ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Ustalenia dotyczące realizacji nośników reklamowych, szyldów

1. Wolnostojące nośniki reklamowe mogą być lokalizowane wzdłuż dróg publicznych (w liniach rozgraniczających) klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

2. Usytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnym musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

3. Dopuszcza się nośniki reklamowe na zewnętrznych ścianach budynków.

4. Ustala się następujące parametry techniczne wolnostojących nośników reklamowych:

1) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna – 12 m²;

2) maksymalna wysokość nośnika reklamowego – 6 m.

5. Ustala się maksymalną wysokość szyldów na 0,7 m.

6. Ustala się następujące parametry techniczne szyldów semaforowych:

1) maksymalna wysokość - 0,7 m;

2) maksymalna miara wystawiania szyldu poza obrys budynku – 1,0 m.

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

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

9. Nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy i reklam:

1) na ogrodzeniach terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

2) na innych ogrodzeniach w sposób, który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe; na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, słupy linii energetycznych, stacje transformatorowe, wyrzutnie i czerpnie powietrza.

§ 9. Ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń

1. Od strony dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnym dopuszcza się budowę ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, ażurowych w minimum 50%, z dopuszczeniem cokołu pełnego do maksymalnej wysokości 0,6 m od poziomu terenu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RU i 8ZP/RU dopuszcza się zachowanie od strony ulic i ciągu pieszo-jezdnego ogrodzeń pełnych oraz ich odbudowę i przebudowę.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RU, 7UMN, 29UMN, 30UMN, 74UP oraz 8ZP/RU ustala się obowiązek stosowania w ogrodzeniach tuneli ekologicznych, umożliwiających migrację małych zwierząt (z wyłączeniem odcinków ogrodzeń na terenach 1RU oraz 8ZP/RU, wpisanych do rejestru zabytków).

4. Od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnych zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem słupków i cokołów).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Ustala się udział zieleni w zagospodarowaniu poszczególnych terenów - minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w 7 ust. 1 pkt 1, do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w 7 ust. 1 pkt 2, do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w 7 ust. 1 pkt 3 (z wyłączeniem terenów 30UMN, 35UMN i 39UMN), do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) zakwalifikowanie terenów 30UMN, 35UMN i 39UMN, do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zakwalifikowanie terenu, o którym mowa w 7 ust. 1 pkt 8, do kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej w przepisach o ochronie środowiska jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) nieklasyfikowanie terenów, o których mowa w 7 ust. 1 pkt 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 i 13 do żadnej kategorii terenu zagrożonego hałasem.

3. Ustala się wprowadzanie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów:

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

4. Dopuszcza się użytkowania studni istniejących i ujęć podziemnych, zbiorników bezodpływowych oraz powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych.

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

6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

7. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna, inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się ochronę pomnika przyrody – lipy, na terenie wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1501-A zespołu ogrodniczego Piotra Hosera z willą murowaną wraz z parkiem – arboretum (ul. Żbikowska 56).

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury i krajobrazu kulturowego plan ustala ochronę zagospodarowania istotnego elementu krajobrazu kulturowego tego obszaru „Glinianek Hosera” (obecnie „Park Mazowsze”).

Rozdział 4.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 11. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) oznacza się na rysunku planu granice terenów wpisanych do rejestru zabytków objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) w granicach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, podlega ochronie zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-100 nr ew. AZP 58-64/7 (dotyczy terenów: 42MN, 45MN, 46MN, 47UMN, 48MW, 61EE, 62EE, 67MN, 15KDL1/2, 25KDD1/2, 27KX i 28KX). Wszelkie roboty budowlane lub ziemne w obszarze zabytku wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewidencji AZP 57-64/15) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (dotyczy terenów: 9UMN, 10MN, 42MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47UMN, 48MW, 60EE, 61EE, 62EE, 67MN, 2KDG2/2, 3KDG1/2, 4KDL1/2, 15KDL1/2, 19KDD1/2, 25KDD1/2, 27KX i 28KX), a wszelkie roboty budowlane lub ziemne w strefie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

2. Granice terenów wpisanych do rejestru zabytków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RU i 8ZP/RU oraz 17KDL1/2 obejmują:

- 1) zespół architektoniczno-produkcyjny gospodarstwa ogrodniczego założonego przez Piotra Hozera (ul. Żbikowska 51) wpisany do rejestru zabytków pod nr 1500-A (piwnice, dom zarządcy, pakownia, szklarnia, stajnia, stodoła-spichrz, budynek transformatora, wiatrak, mur ceglany, mur z bramą);
- 2) zespół ogrodniczy Piotra Hosera z willą murowaną wraz z parkiem – arboretum oraz terenem, na którym znajduje się lipa – pomnik przyrody (ul. Żbikowska 56), wpisany do rejestru zabytków pod nr 1501-A (willa, park-arboretum).

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 2, podlegają ochronie obiekty zabytkowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 5.**Wymagania wynikające z kształtowania miejsc publicznych**

§ 12. 1. W obszarze planu, ustala się jako miejsca publiczne teren „Glinianek Hosera” (obecnie „Park Mazowsze”).

2. W obszarze planu, ustala się obowiązek kształtowania miejsc publicznych przy ich zagospodarowywaniu jako terenów ogólnodostępnych, z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających dostęp dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

Rozdział 6.**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 13. W obszarze planu, ustala się:

- 1) nie wyznacza się terenu do scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się dla działek uzyskanych w wyniku scaleń i podziału: powierzchnie, szerokości frontu oraz kąty położenia granic w stosunku do pasa drogowego dróg/ulic, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

Rozdział 7.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 14. 1. Zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującym istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg.

2. Ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:

- 1) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami;

PREZYDENT MIASTA
PRUSZKOWA

2) klasyfikacji technicznej ulic/dróg;

3) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym.

3. Podstawowy układ drogowo-uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:

1) istniejąca autostrada A-2, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDA-2;

2) projektowany odcinek drogi ponadregionalnej (tzw. „Paszkowianka”) – w klasie drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDG2/2;

3) ulica zbiorcza oznaczona symbolem 3KDZ1/2.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:

1) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;

2) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;

3) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KX;

4) poprzez oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, istniejące na terenie autostrady 1KDA-2 drogi dojazdowe;

5) poprzez istniejące drogi publiczne przylegające do obszaru planu.

5. Dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu - o minimalnej szerokości 6m.

6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą i rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

7. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnym.

8. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich ulic.

Rozdział 8.

Zasady realizacji miejsc do parkowania

§ 15. 1. Ustala się lokowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych w korytarzach dróg i ulic, jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12 m.

3. Dopuszcza się miejsca do parkowania w korytarzach ciągów pieszo-jezdnym KX.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Ustala się zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach ulic/dróg i ciągów pieszo-jezdnym przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczających ulic, a ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

3. Na terenach zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, lokalnej i ponadlokalnej oraz dopuszcza ich modernizację i przebudowę oraz realizację przyłączy do infrastruktury technicznej według potrzeb i przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 17. Przyjmuje się następujące zasady docelowej obsługi terenów:

1) w zakresie obsługi wodociągowej ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe, dla całego obszaru objętego planem ustala się z sieci wodociągowej (średnica minimum 60 mm), zasilanej z systemu ogólno miejskiego,

- b) budowę sieci rozbiorczej w układach pierścieniowych, stosownie do potrzeb,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej,
- d) dopuszcza się możliwość wykonywania nowych ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowo – komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji (średnica minimum 160 mm), jako odbiornik wskazuje się oczyszczalnię w Pruszkowie (poza obszarem planu),
- b) dla działek bez dostępu do miejskiej sieci kanalizacji dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia ich wywozu do stacji zlewnej i bezzwłocznego przyłączenia do sieci kanalizacyjnej po oddaniu jej do eksploatacji,
- c) odprowadzane wód opadowych z terenów zabudowy i terenów dróg docelowo do zrealizowanej sieci kanalizacji deszczowej, o średnicy minimum 200 mm,
- d) dopuszcza się odwodnienie terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- e) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
- f) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji bytowej-komunalnej, na jezdnie dróg oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- h) wody opadowe z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi po uprzednim ich podczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- i) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych w rozwiązaniach indywidualnych powierzchniowo lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu,
- j) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) w terenach zieleni urządzonej ZP w sąsiedztwie rzeki Żbikówki;
- 3) w zakresie melioracji ustala się:
- a) w granicach terenów zdrenowanych oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych,
- b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych i drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego (w ramach zabudowy i zagospodarowania terenów zdrenowanych);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV poza obszarem planu (RPZ Piastów i RPZ Pruszków) oraz projektowanej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV, której lokalizację ustalono na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 52EE,
- b) obsługę poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną, rozbudowywaną stosownie do wzrostu zapotrzebowania mocy i potrzeb,
- c) dopuszczenie likwidacji, przebudowy i modernizacji istniejących sieci oraz urządzeń energetycznych, w szczególności ich przesunięcia lub zamiany na podziemne,
- d) lokalizację stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

- e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, poza miejscami oznaczonymi na rysunku planu, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg/ulic,
 - f) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - g) dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej z wyłączeniem turbin wiatrowych,
 - h) dla linii napowietrznych 15 kV pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa po 6 m od osi linii na każdą stronę, w której obowiązuje zakaz realizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz innych funkcji chronionych,
 - i) dla istniejącej linii napowietrznej 110 kV pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa po 19 m od osi linii na każdą stronę, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz innych funkcji chronionych,
 - j) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - k) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła zasilanych w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego, oleju opałowego lub paliw ekologicznych (w tym stałych) i energii odnawialnej, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie obsługi z miejskiej sieci ciepłowniczej – z Elektrociepłowni Pruszków (poza obszarem planu),
 - c) zakaz realizacji kotłowni użytkujących oleje ciężkie i przepracowane;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i w razie potrzeby rozbudowywanej rozbiorczej sieci średniego ciśnienia (minimum Ø32 mm),
 - b) w przypadku budowy nowych gazociągów – nakazuje się ich budowę w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - c) sytuowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
 - d) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach lub innych miejscach zapewniających ich dostępność od strony ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,
 - e) zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa (stref kontrolowanych) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i rozbudowywanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy lub sieci bezprzewodowych.

Rozdział 10.

Zasady gospodarowania odpadami

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

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

Rozdział 11.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 19. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

2. Dopuszcza się zachowanie reklam zrealizowanych przed wejściem w życie planu, o ile ich usytuowanie jest zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego oraz lokalizacja znajduje się poza granicami terenu wpisanego do rejestru zabytków.

Rozdział 12.**Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

§ 20. Określa się następujące stawki procentowe służące ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 0% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 48MW;
- 2) 0% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 10MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 31MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 67MN;
- 3) 0% - dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5UMN, 6UMN, 7UMN, 9UMN, 11UMN, 14UMN, 28UMN, 29UMN, 30UMN, 35UMN, 39UMN, 47UMN, 51UMN;
- 4) 0% - dla terenu obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU;
- 5) 0% - dla terenu zieleni urządzonej w zespole obsługi produkcji ogrodniczej oraz szkółkarskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8ZP/RU;
- 6) 0% - dla terenu zieleni urządzonej parku miejskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 32ZP/WS/US;
- 7) 0% - dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13ZP, 17ZP, 21ZP, 22ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP, 49ZP, 50ZP, 73ZP;
- 8) 0% - dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 33ZD, 34ZD;
- 9) 0% - dla terenów wód powierzchniowych rzeki Żbikówki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 68WS, 69WS, 70WS, 71WS, 72WS;
- 10) 0% - dla terenów urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) Rejonowy Punkt Zasilania (RPZ), oznaczony na rysunku planu symbolem 52EE,
 - b) stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 53EE, 54EE, 55EE, 56EE, 57EE, 58EE, 59EE, 60EE, 61EE, 62EE, 63EE;
- 11) 0% - dla terenów tras komunikacyjnych, ulic i ciągów pieszo-jezdných:
 - a) autostrady A-2, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDA-2,
 - b) ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG2/2,
 - c) ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDZ1/2, 39KDZ1/2,
 - d) ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL1/2, 5KDL1/2, 6KDL1/2, 7KDL1/2, 8KDL1/2, 10KDL1/2, 11KDL1/2, 12KDL1/2, 13KDL1/2, 14KDL1/2, 15KDL1/2, 16KDL1/2, 17KDL1/2,
 - e) ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD1/2, 18KDD1/2, 19KDD1/2, 20KDD1/2, 21KDD1/2, 22KDD1/2, 23KDD1/2, 24KDD1/2, 25KDD1/2,
 - f) ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 26KX, 27KX, 28KX, 29KX, 30KX, 31KX, 32KX, 33KX, 34KX, 35KX, 36KX, 37KX, 38KX;

- 12) 30% - dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 12UMN i 64UMN;
- 13) 30% - dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 65U i 66U;
- 14) 30% - dla terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów oznaczonego na rysunku planu symbolem 74UP.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48MW, ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usług (handlu, rzemiosła, gastronomii, biur i innej działalności gospodarczej, z wykluczeniem produkcji), jako lokale wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub w budynkach wolnostojących, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegających ulic: w zakresie 45°-135°;
 - 4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.
4. Dla nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 i ust. 2, ustala się:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m²;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15m;
 - 6) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1,3 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, o powierzchni użytkowej do 60m², dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 60m² - 1,5 miejsca do parkowania;
 - b) dla funkcji usługowych – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni całkowitej przeznaczonej dla funkcji usługowych,realizowane w ramach zagospodarowania terenu działki budowlanej lub w budynkach, na kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych;
 - 7) przy łącznym występowaniu funkcji mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc parkingowych - parametr ten należy obliczać jako liczbę wymaganych miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 9) stosowanie dachów płaskich lub nachylonych pod kątem 0°-45°.
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, z przylegających ulic lokalnych.
6. W granicach oznaczonego na rysunku planu zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2.