



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2014 r.

Poz. 7923

UCHWAŁA NR XLV/424/2014 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm¹⁾.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647; z późn. zm.²⁾) w wykonaniu uchwały Nr XXIII/216/2012 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie, stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa” uchwalonego uchwałą nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000r. uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie, zwany dalej, w treści uchwały, planem.

§ 2. 1. Granica planu, określona na rysunku planu, przebiega następująco

- 1) od zachodu i północy – wzdłuż granicy terenów kolejowych WKD relacji Warszawa – Pruszków - Grodzisk Mazowiecki;
- 2) od wschodu: wzdłuż wspólnej granicy administracyjnej miasta Pruszkowa i gminy Michałowice;
- 3) od południa wspólną granicą administracyjną miasta Pruszkowa i gminy Michałowice wzdłuż rzeki Raszynki i rzeki Utraty oraz południową granicą koryta rzeki Utraty.

2. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Pruszkowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013 r. poz. 645, 1318 oraz z 2014r. poz. 379.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012r.poz. 951,1455,z 2013 r. poz. 21,405,1238, 1446 oraz z 2014r.poz.379.

§ 3. 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny wyposażone w ścieżki rowerowe;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wraz z numerem ewidencyjnym stanowiska archeologicznego;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej pierwotnego układu przestrzennego szpitala;
- 7) pojedyncze drzewa i aleje szczególnie wartościowe;
- 8) projektowane ciągi zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
- 9) granica strefy uciążliwości od linii kolejowej WKD;
- 10) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od linii kolejowej WKD;
- 11) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym i oznaczeniami wskazującymi stan prawny wynikający z przepisów odrębnych.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub

zmiana sposobu użytkowania tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12° ;
- 3) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ;
- 4) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 5) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu lub określone w ustaleniach szczegółowych, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących elementami infrastruktury technicznej; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) zabudowy istniejącej,
 - b) realizacji elementów termomodernizacji,
 - c) części podziemnych budynków,
 - d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - e) obiektów małej architektury;
- 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa;
- 8) **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;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, dachach budowli naziemnych i podziemnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, 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;
- 12) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

- 13) **tablicach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty nie będące szyldami, składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, pozwalające powiązać ich znaczenie z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami, w szczególności, jako:
- a) bilbord, baner, tablica reklamowa, słup ogłoszeniowo-reklamowy, gablota, maszt, neon, totem reklamowy,
 - b) grafika naniesiona bezpośrednio na budynku lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowana lub naklejana grafika na elewacjach, ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach;
- 14) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 15) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt realizowane z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzeń bez podmurówek, ogrodzeń z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub rozmiarze 15 cm na 15 cm w rozstawie co 10 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu;
- 16) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 18) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki budowlanej;
- 19) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków;
- 20) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki z maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi lub jednym lokalem mieszkalnym, a drugim usługowym, w których ściana oddzielenia przeciwpożarowego przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie;
- 21) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć trzy lub więcej budynków, w których znajdują się maksymalnie po dwa lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny i lokal usługowy; w budynku w zabudowie szeregowej dwie ściany zewnętrzne będące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego przylegają do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna będąca ścianą oddzielenia przeciwpożarowego przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe stanowią elewacje;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednimi symbolami przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN** o numerach od **1** do **36**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MNU** o numerach od **1** do **3**;
- 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **UMN** o numerach **1** i **2**;
- 5) tereny usług zdrowia - oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ** o numerach od **1** do **7**;
- 6) teren usług oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem **1UO**;
- 7) teren usług sportu - oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**;
- 8) tereny ogrodów działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD** o numerach **1** i **2**;
- 9) tereny parkowej zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** o numerach od **1** do **7**;
- 10) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** o numerach od **1** do **6**;
- 11) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**;
- 12) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolami **WS** o numerach od **1** do **4**;
- 13) tereny zieleni naturalnej i urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN** o numerach od **1** do **5**;
- 14) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem: **1KDL**;
- 15) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami **KDD** o numerach od **1** do **46**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach od **1** do **10**.

§ 7. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolami **UZ** o numerach od **1** do **7**, jako tereny przeznaczone pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń publicznych obiektów ochrony zdrowia oraz tereny opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, jako teren utrzymania cmentarza oraz teren opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP** o numerach od **1** do **7**, jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych oraz publicznych obiektów sportowych;
- 4) tereny zieleni naturalnej i urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN** o numerach od **1** do **5**, jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych;
- 5) teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US** jako teren do budowy i utrzymywania publicznych obiektów sportowych;
- 6) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL** o numerach od **1** do **6**, jako tereny opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** o numerach od **1** do **4**, jako tereny regulacji przepływów i ochrony przed powodzią oraz przeznaczone do utrzymania i regulacji zbiorników i innych urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 8) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **1KDL** i **KDD** o numerach od **1** do **46**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, ustala się zasady realizacji i sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, przy czym, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych;
- 2) na narożnych ścięciach ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę;
- 3) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorów.

2. Dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków na wszystkich terenach, przy czym powierzchnia pojedynczego szyldu nie może być większa niż 2 m².

§ 9. Ustala się zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego osiedla ogrodu Malichy poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych planu dla poszczególnych terenów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Wskazuje się, na rysunku planu, przebieg granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego fragment obszaru planu położony wzdłuż rzeki Utraty. Na terenach objętych tą formą ochrony przyrody obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

2. Wskazuje się, na rysunku planu, lokalizację pomników przyrody, wraz ze strefą ochronną w odległości 15 m od pnia drzewa. W stosunku do pomników przyrody oraz ich stref ochronnych obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 11. Wyznacza się i obejmuje ochroną „pojedyncze drzewa i aleje szczególnie wartościowe”, dla których ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu;
- 2) nakaz wydzielenia wokół pnia drzewa powierzchni przepuszczalnej dla wody na terenach dróg;
- 3) zakaz usuwania tych drzew, przy czym dopuszcza się usunięcie drzew jeśli wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, a także w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 4) dopuszczenie nasadzeń uzupełniających poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk przyrodniczych.

§ 12. Ustala się, na rysunku planu, lokalizację „projektowanych ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym”, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) nakazuje się uwzględnianie tych ciągów zieleni w projektach zagospodarowania działki w formie pasów, o szerokości co najmniej 5 m, z nasadzeniami drzew i krzewów;
- 3) zagospodarowanie terenu przy tych ciągach zieleni musi umożliwiać migrację małych zwierząt.

§ 13. W zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestora winny zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 14. Wskazuje się, na rysunku planu, „granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie”. W obszarze tym obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków określone w przepisach odrębnych dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmiany technologii i urządzeń;
- 2) hałas i wibracje, przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.

2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem występowania „obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie”. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałas według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) tereny oznaczone symbolami **MN**, o numerach od **1** do **36** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony symbolem **1MW**, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) teren oznaczony symbolem **1UO**, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny oznaczone symbolami **UMN** o numerach **1** i **2**, **MNU** o numerach od **1** do **3**, jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 5) tereny oznaczone symbolami **UZ** o numerach od **1** do **7**, jako tereny szpitali w miastach;
- 6) tereny oznaczone symbolami **ZP** o numerach od **1** do **7**, **ZL** o numerach od **1** do **6**, **1US**, **ZD** o numerach **1** i **2**, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 16. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego „Szpitala Tworowskiego” i jego charakteru zabudowy.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Wskazuje się, na rysunku planu, obszary wpisane do rejestru zabytków położone na terenie „Szpitala Tworowskiego”, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) Zespół budowlany Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (wraz z zielenią) - nr w rejestrze 1281;
- 2) Park przy Zespole Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej - nr w rejestrze 1281;
- 3) Cmentarz przy Szpitalu dla Nerwowo i Psychiczenie Chorych (wraz z drzewostanem) - nr w rejestrze 1342.

2. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem „obiekty wpisane do rejestru zabytków” i numerem umożliwiającym ich lokalizację, budynki i obiekty wpisane do rejestru zabytków położone na terenie „Szpitala Tworowskiego”, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) Budynek portierni (nr 1);
- 2) Budynek administracji Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 2);
- 3) Kiosk (d. stróżówka) z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 3);
- 4) Dom kultury z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 4);
- 5) Kościół (d. Cerekiew) przy Zespole Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 5);
- 6) Pawilon nr I z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 6);
- 7) Pawilon nr II z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 7);
- 8) Pawilon nr III z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 8);
- 9) Pawilon nr IV z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 9);
- 10) Pawilon nr V z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 10);

- 11) Pawilon nr VI z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 11);
- 12) Pawilon nr VII z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 12);
- 13) Pawilon nr VIIa z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 13);
- 14) Pawilon nr VIIb z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 14);
- 15) Pawilon nr IX z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 15);
- 16) Pawilon nr XI z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 16);
- 17) Budynek gospodarczy z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 17);
- 18) Domek szwajcarski z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 18);
- 19) Dom polekarski z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 19);
- 20) Dom mieszkalny z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 20);
- 21) Przedszkole, d. kaplica z Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 21);
- 22) Kaplica cmentarna - prosekatorium (nr 22) - nr w rejestrze zabytków 1281 i 1342;
- 23) Cmentarz z 1939r. (nr 23);
- 24) Ogrodzenie Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej (nr 24).

3. Wyznacza się, na rysunku planu, „granicę strefy ochrony konserwatorskiej pierwotnego układu przestrzennego szpitala”; w obrębie tej strefy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 18. 1. Wyznacza się, na rysunku planu, granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wraz z numerem ewidencyjnym stanowiska archeologicznego, oznaczone numerami: 58-64/25 i 58-65/14.

2. W obrębie wyżej wymienionych stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **1KDL i KDD** o numerach od **1** do **46**.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **1KDL i KDD** o numerach **1, 13, 14, 17, 25, 26, 27, 33 i 46**.

3. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach od **1** do **10** oraz tereny wyposażone w ścieżki rowerowe oznaczone na rysunku planu.

4. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg wewnętrznych oraz ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 20. Dostęp do drogi publicznej dla istniejących i nowo wydzielonych działek budowlanych, na poszczególnych terenach, należy realizować przede wszystkim poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz drogi wewnętrzne.

§ 21. 1. Miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym za miejsca do parkowania rozumie się także stanowiska w garażach.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla funkcji usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 3;
- 2) dla funkcji usług zdrowia – 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym 2 miejsca do parkowania na jeden gabinet i 1 miejsce do parkowania na jednego lekarza oraz 1 miejsce do parkowania na trzy osoby personelu pomocniczego;
- 3) dla funkcji z zakresu usług oświaty – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;

- 4) dla funkcji z zakresu usług kultury oraz sportu i rekreacji - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla funkcji sezonowych obiektów handlowych – 20 miejsc do parkowania na obiekt;
- 6) dla funkcji usługowych z zakresu gastronomii – 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumenckich;
- 7) dla pozostałych funkcji usługowych - minimalnie 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, minimalnie 2 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 3;
- 8) dla ogrodów działkowych - 5 miejsc do parkowania na 10 działek w ogrodzie działkowym;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny, przy czym 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie.

3. Nakazuje się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc do parkowania dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

§ 22. Na terenach wyposażonych w ścieżki rowerowe ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżki rowerowe”, drogi i tereny, które muszą być wyposażone w drogi rowerowe realizowane w postaci: ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych;
- 3) minimalna szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie istniejącej oraz projektowanej zabudowy i obiektów z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość zachowania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci, a także możliwość budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się możliwość przebudowy lub zmiany przebiegu tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych; dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności przez tereny dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, czy stacje telekomunikacji pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;

6) poza terenami ZL dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że nie będą wymagały realizacji wolno stojących masztów antenowych.

§ 24.1. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, za pośrednictwem lokalnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Planowane przewody wodociągowe o średnicy nie mniejszej niż 80 mm.

2. Dopuszcza się zachowanie, modernizację i użytkowanie istniejących podziemnych ujęć wody dla terenów oznaczonych symbolami **1UZ, 2UZ, 3UZ, 4UZ, 5UZ, 6UZ** znajdujących się poza granicą stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza wskazanych na rysunku planu.

§ 25.1. Nakazuje się, aby docelowo wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki. Planowane przewody kanalizacyjne o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych takich jak przepompownie.

3. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do istniejących i planowanych sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,30 m.

4. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy, na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

§ 26.1. Nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna.

3. Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z urządzeń o mocy nie przekraczających 100kW z wykorzystaniem wyłącznie ogniw fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego napięcia i niskiego napięcia na wspólnych słupach.

§ 27.1. Dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm.

2. Realizacja sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych musi być zgodna z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:

- 1) ogrodzenia mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
- 2) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń z zapewnieniem dostępności od strony drogi.

§ 28.1. Zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii wytwarzane w urządzeniach o mocy poniżej 100kW lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie.

2. Stosowanie innych niż wymienione w ust. 1 nośników energetycznych jest dopuszczalne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 29.1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

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

3. Zakazuje się, na wszystkich terenach, lokalizacji składowisk odpadów.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 30. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 31. Wskazuje się, na rysunku planu, „granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią”. Na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 32. Wyznacza się, na rysunku planu, „granicę strefy uciążliwości od linii kolejowej WKD”. Na terenach położonych w obrębie tej strefy nakazuje się:

- 1) uwzględnienie uciążliwości od linii kolejowej WKD przy realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) wprowadzanie, na działkach budowlanych przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej i ogrodów działkowych, zieleni izolacyjnej w formie drzew i krzewów od strony linii kolejowej WKD z uwzględnieniem przepisów z zakresu transportu kolejowego.

§ 33. Wskazuje się, na rysunku planu, „granice stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza” dla których obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

§ 34. Wyznacza się na rysunku planu „granicę strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od linii kolejowej WKD”, w obrębie której wszelkie roboty ziemne oraz sadzenie drzew i krzewów należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.
2. Zasady zagospodarowania:
- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 2) zagospodarowanie realizowane według wspólnej koncepcji, zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury;
 - 3) funkcja usługowa, w postaci wyłącznie usług nieuciążliwych, może być realizowana tylko w parterze budynków mieszkalnych pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej parteru;
 - 4) dopuszcza się adaptację zabudowy, przy czym zakazuje się adaptowania garaży na cele mieszkalne;
 - 5) zakazuje się wykończenia elewacji terrakotą, blachą trapezową i falistą oraz okładziną typu siding;
 - 6) nakazuje się zachowanie dawnego budynku stróżówki przy **ul. Sadowej 17**;
 - 7) dopuszcza się realizację garaży, miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury takich jak pachołki, pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca na pojemniki na śmieci, trzepak - według jednolitego projektu dla całego terenu.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 35%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: 12 m,
 - b) garaże: 5 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45 z możliwością stosowania mansard, wykuszy, dopuszcza się również dachy płaskie,
 - b) garaże – płaskie;
 - 6) kolorystyka elewacji i dachu:
 - a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości z dopuszczeniem materiałów naturalnych,
 - b) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
 - 7) tablice i urządzenia reklamowe:
 - a) w postaci słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2,5 m i średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm, a także w powiązaniu z kubaturą budynków, przy czym o powierzchni nie większej niż 3m²,
 - b) na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy,
 - c) wyklucza się lokalizację na obiektach małej architektury realizowanych w celach ozdobnych, w szczególności na fontannach i rzeźbach;
 - 8) miejsca do parkowania zgodnie z §21;
 - 9) ogrodzenia:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu,
 - b) dopuszcza się wydzielenia zielenią lub innymi elementami małej architektury (pachołki, pojemniki z zielenią, słupki, murki) granic ciągów pieszych i placów,
 - c) ogrodzenie terenu od strony dróg należy lokalizować w liniach rozgraniczających od strony tych dróg,
 - d) maksymalna wysokość - 1,5 m nad poziom terenu,
 - e) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu według jednolitego projektu dla całego terenu,
 - f) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
 - g) dopuszcza się zachowanie istniejących fragmentów muru szpitalnego.
4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 75° do 105°;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
 - 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 4 pkt 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

8. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 10 %.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 36

§ 36. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach od **1** do **36** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach od **1** do **11**, od **13** do **18**, od **21** do **36**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **31** i **32** oraz na działkach ew. nr 558 i 559 na terenie **8 MN**, na działkach ew. nr 708 i 709 na terenie **9MN**, działce ew. nr 268 na terenie **16MN**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa – na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **11, 12, 19, 20, 28, 29** i **30** oraz na działkach ew. nr 269/1, 269/2, 269/3 na terenie **16 MN**.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej nakazuje się, aby charakter zabudowy szeregowej nawiązywał do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w zakresie formy architektonicznej;
- 3) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych za wyjątkiem usług oświaty, w postaci wyłącznie usług wbudowanych w budynek mieszkalny, przy czym nie mogą one stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) dopuszcza się adaptację zabudowy, przy czym zakazuje się adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 5) zakazuje się wykończenia elewacji terrakotą, blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
- 6) zabudowę należy realizować według zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji oraz małej architektury;
- 7) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, dojazdów i dojść, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej: 1,2,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 1,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej: 55%,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 45%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa: 10,5 m,
- b) garaże i budynki gospodarcze: 5 m;
- 5) geometria dachów - dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45 lub płaskie;
- 6) kolorystyka elewacji i dachu:
 - a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości z dopuszczeniem materiałów naturalnych,
 - b) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe - na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków, przy czym o powierzchni nie większej niż 3m²;
- 8) miejsca do parkowania zgodnie z §21;
- 9) ogrodzenia:
 - a) ogrodzenia działek od strony dróg należy lokalizować w liniach rozgraniczających od strony tych dróg;
 - b) maksymalna wysokość - 1,8 m nad poziom terenu,
 - c) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - d) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów.

4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 500 m², przy czym na terenie oznaczonym symbolem **1MN** - 400m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 395 m²,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 250 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m, przy czym na terenie oznaczonym symbolem **1MN** - 16 m,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 16 m, przy czym dla działek z zabudową istniejącą 10 m,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 9 m, przy czym dla działek skrajnych - 12 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 4 pkt 1. za wyjątkiem działki o nr ew. 268 położonej w terenie oznaczonym symbolem **16MN**, dla której powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej nie może być mniejsza niż 350 m².

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §31 dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach od **33** do **36** oraz §32 i §34 dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach od **1** do **10**.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

9. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 10%.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami MNU o numerach od 1 do 3

§ 37. 1. Na terenach oznaczonych symbolami MNU o numerach od 1 do 3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, przy czym na terenach 1MNU i 2MNU nie dopuszcza się usług oświaty.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; zabudowę należy realizować według zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury;
- 2) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, w postaci wyłącznie usług wbudowanych w budynek mieszkalny z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w budynkach wolnostojących wyłącznie w przypadku, gdy na działce znajduje się już budynek mieszkalny wolnostojący;
- 4) dopuszcza się adaptację zabudowy, przy czym zakazuje się adaptacji budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
- 5) zakazuje się wykończenia elewacji terrakotą, blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
- 6) dopuszcza się realizację budynków na granicy działki;
- 7) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, dojazdów i dojść, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 10,5 m,
 - b) zabudowa usługowa - 8,5 m,
 - c) garaże i budynki gospodarcze - 5 m;
- 5) geometria dachów - dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45 lub płaskie;
- 6) kolorystyka elewacji i dachu:
 - a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości z dopuszczeniem materiałów naturalnych,
 - b) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe - na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków, przy czym o powierzchni nie większej niż 3m²;
- 8) miejsca do parkowania zgodnie z §21;
- 9) ogrodzenia:

- a) ogrodzenia działek od strony dróg należy lokalizować w liniach rozgraniczających od strony tych dróg,
 - b) maksymalna wysokość - 1,8 m nad poziom terenu,
 - c) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - d) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 10) obiekty małej architektury – dopuszcza się w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca na pojemniki na śmieci, trzepaki.

4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 500m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 400 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 10 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 4 pkt 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

8. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 10%.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami UMN o numerach 1 i 2

§ 38. 1. Na terenach oznaczonych symbolami UMN o numerach 1 i 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe za wyjątkiem usług oświaty;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady zagospodarowania:
- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w budynkach wolnostojących lub w formie mieszkań wbudowanych w budynek usługowy;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków na granicy działki;
 - 4) dopuszcza się adaptację zabudowy, przy czym zakazuje się adaptacji wolno stojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany;
 - 5) zakazuje się wykończenia elewacji terrakotą, blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;

6) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe i mieszkalne – 10,5 m,
 - b) garaże i budynki gospodarcze – 5 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie lub wielospadowe o symetrycznych połaciach – od 20° do 45°,
 - b) ustala się zharmonizowanie dachów budynków realizowanych w granicy jednej działki budowlanej;
- 6) kolorystyka elewacji i dachu:
 - a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości z dopuszczeniem materiałów naturalnych,
 - b) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe – na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków, przy czym o powierzchni nie większej niż 3 m²;
- 8) miejsca do parkowania zgodnie z §21;
- 9) ogrodzenia:
 - a) ogrodzenia działek od strony dróg (w tym dróg wewnętrznych) należy lokalizować w liniach rozgraniczających od strony tych dróg,
 - b) maksymalna wysokość - 1,8 m nad poziom terenu,
 - c) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - d) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
 - e) na fragmentach granic działek dopuszcza się ogrodzenia pełne jeżeli jest to uzasadnione technologią wykonywanej usługi, stanowi barierę akustyczną albo przegrodę optyczną dla zabudowy na działkach sąsiednich,
 - f) obowiązuje wymóg harmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;

4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 4 pkt 1.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §32 oraz §34 dla terenu IUMN.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

9. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 10 %.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług zdrowia oznaczonych symbolami

UZ o numerach od 1 do 7

§ 39. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **UZ** o numerach od **1** do **7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi oświaty, nauki, kultury, administracji.
2. Zasady zagospodarowania:
- 1) wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, restauratorskie i działania inwestycyjne realizowane na terenach, a także lokalizowanie ogrodzeń oraz reklam i urządzeń reklamowych bez względu na rodzaj nośnika należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem **1UZ** i **2UZ** nową zabudowę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego z uwzględnieniem pkt 3;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **1UZ** określa się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od drogi **1KDL** i od dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie,
 - w odległości od lasu zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **2UZ** określa się nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami **UZ** o numerach **3** i **4** określa się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie,
 - w odległości od lasu zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem **5UZ** określa się nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;
 - g) na terenach oznaczonych symbolami **UZ** o numerach **6** i **7** nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 4) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o funkcji podstawowej lub w budynkach wolnostojących;
 - 5) dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego;
 - 6) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz okładziną typu siding;
 - 7) nakazuje się zachowanie historycznych ciągów komunikacyjnych;
 - 8) nakazuje się zachowanie zadrzewień w formie ciągów zieleni towarzyszących drogom wewnętrznym i w formie zespołów zieleni urządzonej;

9) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących i wbudowanych, budynków gospodarczych i socjalnych, miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) w strefie ochrony konserwatorskiej pierwotnego układu urbanistycznego szpitala: 70%,
 - b) na pozostałym obszarze: 50%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;
- 5) geometria dachów - dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45 lub płaskie;
- 6) tablice i urządzenia reklamowe - zakaz realizacji;
- 7) miejsca do parkowania zgodnie z §21;
- 8) ogrodzenia:
 - a) ogrodzenia działek od strony dróg należy lokalizować w liniach rozgraniczających od strony tych dróg,
 - b) w ogrodzeniach należy realizować tunele ekologiczne,
 - c) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
 - d) nakazuje się zachowanie, wskazanych na rysunku planu, historycznych pozostałości muru szpitalnego wpisanego do rejestru zabytków,
 - e) dopuszcza się zachowanie pozostałych istniejących fragmentów muru szpitalnego;

4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 4 pkt 1.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §32 dla terenów oznaczonych symbolami **UZ** o numerach od **1** do **3**, §33 dla terenów oznaczonych symbolami **3UZ** i **UZ** o numerach od **5** do **7** oraz §34 dla terenów oznaczonych symbolami **1UZ** i **2UZ**.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

9. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 15%.

Rozdział 15.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oświaty
oznaczonego symbolem 1UO

§ 40. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa.
2. Zasady zagospodarowania:
- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 2) zagospodarowanie realizowane według wspólnej koncepcji, zharmonizowanych form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w formie mieszkań wbudowanych w budynek usługowy;
 - 4) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się adaptację zabudowy, przy czym zakazuje się adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne;
 - 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, takich jak pachołki, pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca na pojemniki na śmieci, trzepaki - według jednolitego projektu dla terenu.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 30%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - h) budynek usługowy lub usługowo-mieszkalny: 8,5m,
 - i) garaże i budynki gospodarcze: 5m;
 - 5) geometria dachów - dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45 lub płaskie;
 - 6) kolorystyka elewacji i dachu:
 - a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości z dopuszczeniem materiałów naturalnych,
 - b) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
 - 7) tablice i urządzenia reklamowe – na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków przy czym o powierzchni nie większej niż 3m²;
 - 8) miejsca do parkowania zgodnie z §21;
 - 9) ogrodzenia:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenu,
 - b) ogrodzenie terenu od strony dróg należy lokalizować w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - c) maksymalna wysokość - 1,5 m nad poziom terenu,
 - d) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu według jednolitego projektu dla terenu UO,

e) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;

4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3200 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 4 pkt 1.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §32 i §34.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych.

9. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 10 %.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem 1US

§ 41. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi kultury, zdrowia.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) usługi kultury i zdrowia mogą być realizowane wyłącznie jako lokale wbudowane w budynki i obiekty sportowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - j) budynki o funkcji sportowo-rekreacyjnej: 10,5 m,
 - k) garaże i budynki gospodarcze: 4 m;
- 5) geometria dachów - dachy o pochyleniu głównych połaci dachowych od 0° do 45°;
- 6) kolorystyka elewacji i dachu:

- a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości z dopuszczeniem materiałów naturalnych,
 - b) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe - dopuszcza się wyłącznie na ogrodzeniach lub elewacjach budynków;
- 8) miejsca do parkowania zgodnie z §21;
- 9) ogrodzenia:
- a) ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w liniach rozgraniczających od strony tych dróg,
 - b) maksymalna wysokość - 1,8 m nad poziom terenu, z wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych, gdzie dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu,
 - c) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - d) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 50° do 130°;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 30m;
 - 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 4 pkt 1.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20;
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych służących realizacji funkcji usług sportu i rekreacji.
8. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 10 %.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ogrodów działkowych oznaczonych symbolami ZD o numerach 1 i 2

§ 42. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **ZD** o numerach **1 i 2** ustala się przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego układu przestrzennego alejek ogrodowych;
- 3) zakazuje się wykończenia elewacji terrakotą, blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
- 4) dopuszcza się realizację: budynku administracyjno-gospodarczego, alej i dróg ogrodowych, miejsc do parkowania, placów gospodarczych, terenów rekreacyjnych, ogródków jordanowskich, hydroformi, sanitariatów, altan działkowych, zieleni ogrodowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

5) zakazuje się realizacji budynków nie związanych z funkcją ogrodów działkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 80%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku administracyjno-gospodarczego: 25m²;
- 6) geometria dachów - dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych w zakresie od 25⁰ do 45⁰;
- 7) kolorystyka elewacji i dachu:
 - a) dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych takich jak drewno i cegła,
 - b) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 8) tablice i urządzenia reklamowe – wyłącznie na ogrodzeniu terenu, przy czym o powierzchni nie większej niż 3m²;
- 9) miejsca do parkowania zgodnie z §21;
- 10) ogrodzenia:
 - a) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - b) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
 - c) w ogrodzeniach należy realizować tunele ekologiczne.

4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 300 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 50⁰ do 130⁰;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §32 i §34 dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** oraz §31 dla terenu oznaczonego symbolem **2ZD**.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

8. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 0,1 %.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów parkowej zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP o numerach od 1 do 7

§ 43.1. Na terenach oznaczonych symbolami **ZP** o numerach od **1** do **7** ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację oczek wodnych;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 4) dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem **1ZP**, realizację małego obiektu usługowego, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, o maksymalnej powierzchni użytkowej - 20m².

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu **1ZP** : 0,1;
- 2) minimalna intensywność zabudowy dla terenu **1ZP** : 0;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu **1ZP** : 6 m;
- 5) geometria dachu dla terenu **1ZP** - dach o pochyleniu głównych połaci dachowych w zakresie od 0° do 45°;
- 6) tablice i urządzenia reklamowe - zakaz realizacji;
- 7) ogrodzenia:
 - a) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - b) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
 - c) w ogrodzeniach należy realizować tunele ekologiczne;
- 8) w przypadku realizacji obiektu usługowego na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z **§21**.

4. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 50° do 130°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w ust. 4 pkt 1.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z **§31** dla terenów oznaczonych symbolami **ZP** o numerach od **4** do **6**, **§32** i **§34** dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** oraz **§31** i **§34** dla terenu oznaczonego symbolem **7ZP**.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§20**.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

9. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 0,1 %.

Rozdział 19.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolami
ZL o numerach od 1 do 6

§ 44. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **ZL** o numerach od **1** do **6** ustala się przeznaczenie podstawowe - las.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych i dróg leśnych związanych z gospodarką leśną;
- 4) wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, restauratorskie i działania inwestycyjne realizowane na terenie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) tablice i urządzenia reklamowe - zakaz realizacji;
- 6) ogrodzenia - dopuszcza się zachowanie istniejących fragmentów muru szpitalnego.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §31 dla terenów oznaczonych symbolami **ZL** o numerach od **3** do **6** oraz §34 dla terenu **3ZL**.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu.

5. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 0,1 %.

Rozdział 20.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu cmentarza
oznaczonego symbolem 1ZC

§ 45. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów takich jak: kaplice cmentarne, grobowce, pomniki i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, restauratorskie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- 2) kolorystyka elewacji i dachu:
 - a) kaplica - kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne,
 - b) kaplica - kolorystyka dachu w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 3) tablice i urządzenia reklamowe – zakaz realizacji;
- 4) ogrodzenia:
 - a) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,

b) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

5. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 0,1 %.

Rozdział 21.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych oznaczonych symbolami WS o numerach od 1 do 4

§ 46. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **WS** o numerach od **1** do **4** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację kładek i przejść pieszych;
- 2) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz usuwania drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;
- 3) tablice i urządzenia reklamowe - zakaz realizacji;
- 4) ogrodzenia - zakazuje się sytuowania.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §31 dla terenów oznaczonych symbolami **1WS**, **3WS** i **4WS** oraz §34 dla terenu oznaczonego symbolem **1WS**.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

5. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 0,1 %.

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni naturalnej i urządzonej oznaczonych symbolami ZN o numerach od 1 do 5

§ 47. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **ZN** o numerach od **1** do **5** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna i urządzona.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść pieszych oraz obiektów małej architektury;
- 4) tablice i urządzenia reklamowe - zakaz realizacji;
- 5) ogrodzenia:
 - a) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
 - b) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
 - c) w ogrodzeniach należy realizować tunele ekologiczne.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §31.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §20.

5. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 0,1%.

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL oraz KDD o numerach od 1 do 46

§ 48. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem **1KDL** – ul. Sadowa, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 15 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i ustaleniami ogólnymi planu,
 - c) minimalna szerokość jezdni 5,0 m.

2. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDD** o numerach od **1** do **46** ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem: 1KDD - ul. Błękitna,
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) teren oznaczony symbolem: 2KDD,
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) teren oznaczony symbolem: 3KDD - ul. Potrzebna,
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) teren oznaczony symbolem: 4KDD,
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 7 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) teren oznaczony symbolem: 5KDD,
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) teren oznaczony symbolem: 6KDD - ul. Gościnna,
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,

- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 7) teren oznaczony symbolem: 7KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 8) teren oznaczony symbolem: 8KDD - ul. Zamiejska,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 9) teren oznaczony symbolem: 9KDD - ul. Lotników,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 6,5 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 10) teren oznaczony symbolem: 10KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 6,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 11) teren oznaczony symbolem: 11KDD - ul. Zecerska,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 12) teren oznaczony symbolem: 12KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 13) teren oznaczony symbolem: 13KDD - ul. Dolna,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 14 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 14) teren oznaczony symbolem: 14KDD - ul. Lazurowa,

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 15) teren oznaczony symbolem: 15KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 6 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 16) teren oznaczony symbolem: 16KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 16,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 17) teren oznaczony symbolem: 17KDD - ul. Czarnieckiego;
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m, w granicach planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 18) teren oznaczony symbolem: 18KDD
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 19) teren oznaczony symbolem: 19KDD - ul. Pęcicka,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 11 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 20) teren oznaczony symbolem: 20KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 21) teren oznaczony symbolem: 21KDD – ul. Kaczanowskiego,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

- 22) teren oznaczony symbolem: 22KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 23) teren oznaczony symbolem: 23KDD - ul. Spacerowa,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 24) teren oznaczony symbolem: 24KDD - ul. Wołodyjowskiego,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 25) teren oznaczony symbolem: 25KDD - ul. Raszyńska,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 26) teren oznaczony symbolem: 26KDD - ul. Zamienna,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 27) teren oznaczony symbolem: 27KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 28) teren oznaczony symbolem: 28KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 29) teren oznaczony symbolem: 29KDD,
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,

- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

30) teren oznaczony symbolem: 30KDD- ul. Krakusa,

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,

- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

31) teren oznaczony symbolem: 31KDD,

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,

- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

32) teren oznaczony symbolem: 32KDD - ul. Górńska,

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej

b) zasady zagospodarowania

- szerokość w liniach rozgraniczających – 7 m,

- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

33) teren oznaczony symbolem: 33KDD- ul. Krakusa;

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,

- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

34) teren oznaczony symbolem: 34KDD – ul. Spacerowa;

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,

- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

35) teren oznaczony symbolem: 35KDD - ul. Chmielna,

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,

- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

36) teren oznaczony symbolem: 36KDD - ul. Krótka,

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m,

- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

37) teren oznaczony symbolem: 37KDD - ul. Strumykowa;

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

38) teren oznaczony symbolem: 38KDD - ul. Podbipięty,

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 8,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

39) teren oznaczony symbolem: 39KDD - ul. Daleka,

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 7 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

40) teren oznaczony symbolem: 40KDD – ul. Spacerowa

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

41) teren oznaczony symbolem: 41KDD,

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

42) teren oznaczony symbolem: 42KDD,

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 7 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

43) teren oznaczony symbolem: 43KDD – ul. Chmielna,

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

44) teren oznaczony symbolem: 44KDD – ul. Strumykowa;

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m,
 - szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

45) teren oznaczony symbolem 45KDD - ul. Zagłoby,

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

46) teren oznaczony symbolem 46KDD – ul. Czarnieckiego,

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,

b) zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających od 8,5 m do 14 m zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §31 dla terenów oznaczonych symbolami **40KDD** oraz **KDD** o numerach od **43** do **45** oraz §34 dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL** oraz **KDD** o numerach **1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 13, i 17**.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie modernizacji i budowy.

5. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 0,1 %.

Rozdział 24.

Zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenów KDW o numerach od 1 do 10

§ 49. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **KDW** o numerach od **1** do **10** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
- c) na terenie dróg oznaczonych symbolami **8KDW** i **10KDW** dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego,
- d) zakazuje się realizacji ogrodzeń na drogach oznaczonych symbolami **8KDW** i **10KDW**;

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §31 dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach od **3** do **6** oraz od **8** do **10** oraz §34 dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **1** i od **7** do **9**.

3. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie modernizacji i budowy.

4. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - w wysokości 0,1 %.

DZIAŁ IV.**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 50. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie uchwalonego uchwałą Nr XLVII/529/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 października 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 grudnia 2006r. nr 257, poz. 9165.

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

§ 52. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Pruszkowa

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pruszkowie

Henryk Waclawek

**Załącznik nr 2 do
uchwały Nr XLV/424/2014
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 29 maja 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647; z późn. zm.) Rada Miejska w Pruszkowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie:

I wyłożenie – w terminie od 30 września 2013 roku do 29 października 2013 roku z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 13 listopada 2013r.

II wyłożenie – w terminie od 10 lutego 2014 roku do 10 marca 2014 roku z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 24 marca 2014r.

L.p.	Data wpływu uwagi podczas I i/lub II wyłożenia	Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga	Przeznaczenie w planie (symbol) według projektu wyłożonego do publicznego wglądu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwag	
					Stanowisko Prezydenta	Rozstrzygnięcie Rady Miasta
Uwagi do I wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego						
1.	13-11-2013	Obszar planu	Obszar planu	a) Zmiana tytułu planu na następujący: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla ogrodu Malichy i terenu Szpitala Tworkowskiego w Pruszkowie	Uwaga nieuwzględniona Tytuł planu został określony w uchwale intencyjnej o przystąpieniu do sporządzenia planu i nie może zostać zmieniony w trakcie sporządzania planu	zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta

				<p>b) Ustala się nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochronę i zachowanie wartości historycznego założenia urbanistycznego Szpitala Tworowskiego, jego układu przestrzennego oraz charakteru zabudowy. Jednocześnie ochronie i zachowaniu istniejącego ładu przestrzennego podlega również istniejący układ urbanistyczny osiedla-ogrodu Malichy w typie tradycyjnej zabudowy jednorodzinnej budynków lokowanych w otoczeniu ogrodów</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Celem planu jest określenie zasad zagospodarowania na jego całym obszarze i nie wprowadza on hierarchii ważności jego ustaleń. Tym samym zaproponowane w uwadze zapisy zostały przereklamowane zgodnie z tekstem planu oraz zachowaniem istoty sprawy i uwzględnione w rozdziale dotyczącym zasad ochrony krajobrazu kulturowego i w rozdziale dotyczącym ładu przestrzennego.</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
				<p>c) W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, ustala się zasady realizacji zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, przy czym z uwagi na konieczność zachowania willowego, jednorodzinne charakteru zabudowy mieszkaniowej w osiedlu ogrodzie Malichy – zakazuje się wnoszenia nowych zabudowań o kształtach i wielkościach niezharmonizowanych z dotychczasową zabudową na obszarze danego terenu.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Odstąpiono od zapisów dotyczących zabudowy willowej gdyż pojęcie to nie ma swojej definicji zawartej w przepisach prawa i może to powodować daleko idące możliwości interpretacyjne, powodujące dużą dowolność inwestycyjną</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
				<p>d) Roz. 4 par. 12 należy dodać po istniejącym zapisie dodatkowy punkt nr 2 o treści „Z uwagi na potrzebę utrzymania ekologicznego i zielonego charakteru obszaru objętego planem nakłada się na właścicieli obowiązek szczególnej dbałości o zieleni drzewiastą i krzewiastą, dokonywania nowych nasadzeń w miejsce redukowanych oraz uzyskiwania zgody na planowane redukcje zieleni. Zaleca się zachowanie i rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek z zabudową mieszkaniową oraz na terenach publicznych.”</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego tym samym nie może zawierać zaleceń tylko nakazy, zakazy i konkretne ustalenia które nie wynikają wprost z innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Nie można w planie powielać zapisów wynikających z innych przepisów rangi ustawowej. Możliwe do zapisania ustalenia dotyczące ciągów zieleni zawarto w rozdziale dotyczącym środowiska przyrodniczego. Ponadto wszelkie zalecenia dotyczące zachowania i rozwoju zieleni ogrodowej zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do planu miejscowego.</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>

				<p>e) Zmiana przeznaczenia dopuszczalnego terenów MN28, MN29 i MN30 z zabudowy szeregowej na jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą z ewentualnym dopuszczeniem na terenie MN28 zabudowy szeregowej.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona dotyczy terenów MN29 i MN30 Przedmiotowe grunty przeznaczone były pod zabudowę szeregową w dotychczas obowiązującym planie i są własnością Marszałka Województwa Mazowieckiego który w trakcie procedury sporządzenia planu nie wnioskował o zmianę ich przeznaczenia. Ponadto z punktu widzenia urbanistycznego jest to kontynuacja już istniejącej zabudowy szeregowej w sąsiedztwie i została uzgodniona w toku sporządzenia planu z Konserwatorem Zabytków.</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
				<p>f) w par. 34 pkt 2 ppkt 2 dopisać na końcu „szczególnie w zakresie stylu architektonicznego, wysokości i powierzchni zabudowy”</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Wysokość zabudowy jest określona jednoznacznie dla poszczególnych terenów funkcjonalnych podobnie jak maksymalna i minimalna intensywność zabudowy co wiąże się z powierzchnią zabudowy. W planie doprecyzowano zapis o tym aby charakter zabudowy szeregowej nawiązywał do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich jedynie w zakresie formy architektonicznej</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
				<p>g) dopisanie w par. 34 pkt 2 ppkt 3 „a powierzchnia ta nie może być powiększona poprzez realizację funkcji usługowych na przyległej powierzchni niezabudowanej”.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części W ustaleniach szczegółowych planu na terenach MN i MNU (za wyjątkiem 3MNU) zakazano realizacji usług z zakresu oświaty i przedszkoli czyli usług których zakres prowadzenia może obejmować nie tylko budynek ale także teren danej działki</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>

				<p>h) w par. 34 pkt 3 zmienić:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna intensywność zabudowy z 55% na 45%, - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 45% na 55%, - zmniejszenie maksymalnej wysokości z 12 na 10,5 m, - zmniejszenie maksymalnej wysokości ogrodzenia z 2,2 m na 1,8 m. 	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Zmianie uległ zapis wskaźnika intensywności zabudowy zgodnie z zapisem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmieniono wielkość powierzchni biologicznie czynnej z 45% na 55% przy czym dla zabudowy szeregowej utrzymano powierzchnie biologicznie czynną na poziomie 45%. Obniżono maksymalną wysokość nowej zabudowy do 10,5 m rezygnując z określania liczby kondygnacji na poszczególnych terenach. Zmniejszono maksymalną wysokość ogrodzeń.</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
				<p>i) w par. 34 pkt 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie minimalnej wielkości działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z 500m² na 800 m² - powiększenie minimalnej wielkości działki dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej z 200 m² na 250 m² - rozszerzenie zapisu o minimalnym froncie działki dla zabudowy szeregowej poprzez dodanie zapisu „12 m dla działki zewnętrznej” 	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia minimalnej wielkości działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, gdyż na terenie planu znajdują się działki mniejsze niż nawet zaproponowane w planie 500 m².</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
				<p>j) par. 36 dla terenów UMN zmiany adekwatne jak dla terenów MN przy czym w ppkt 1.2 doprecyzować że chodzi o zabudowę wolnostojącą</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Na terenie UMN możliwa jest realizacji zabudowy mieszkaniowej wbudowanej jak i wolnostojącej</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>
Uwaga do I i II wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego						
2.	30.-10-2013 (pierwsze wyłożenie) 24-03-2014 (drugie wyłożenie)	Dz. 453/6	33MN	<p>Umożliwienie zabudowy na całej działce budowlanej zgodnie z wydaną opinią RZGW załączoną do uwagi.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w części Zgodnie z planem możliwa jest realizacja zabudowy na części przedmiotowej działki zgodnie z wytyczonymi liniami zabudowy i przepisami prawa wodnego. Plan miejscowy musi być zgodny z aktualnym „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – Etap I” które obejmuje rzekę Utratę.</p>	<p>zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta</p>

					Wyznaczona w planie granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wytyczona jest zgodnie z tym opracowaniem i uzgodniona z RZGW. Na terenie szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego w tym zakazy i dopuszczenia.	
--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pruszkowie

Henryk Waclawek

**Załącznik nr 3 do
uchwały Nr XLV/424/2014
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 29 maja 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH I INNEJ INFRASTRUKTURY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH RADA MIEJSKA W PRUSZKOWIE ROZSTRZYGA CO NASTĘPUJE:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie obejmują:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 poz. 885z późn. zm.) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r.(t. jedn. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pruszkowie

Henryk Wacławek